



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS E A  
DINÂMICA SOCIOESPACIAL NO LITORAL  
METROPOLITANO DE ARACAJU (SE)**

Discente: Alessandra Magda dos Santos de Souza  
Orientador: Professor Dr. José Wellington Carvalho Vilar

SÃO CRISTÓVÃO - SE  
2016

ALESSANDRA MAGDA DOS SANTOS DE SOUZA

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS E A  
DINÂMICA SOCIOESPACIAL NO LITORAL  
METROPOLITANO DE ARACAJU (SE)**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Geografia.

**Área de concentração:** Organização e Dinâmica dos Espaços Agrário e Regional.

**Linha de Pesquisa:** Análise Regional.

**Orientador:**

Prof. Dr. José Wellington Carvalho Vilar

SÃO CRISTÓVÃO - SE  
2016

ALESSANDRA MAGDA DOS SANTOS DE SOUZA

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS E A  
DINÂMICA SOCIOESPACIAL NO LITORAL  
METROPOLITANO DE ARACAJU (SE)**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Geografia.

**Área de concentração:** Organização e Dinâmica dos Espaços Agrário e Regional.

**Linha de Pesquisa:** Análise Regional.

Aprovada em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Membros da banca examinadora:

---

**Prof. Dr. José Wellington Carvalho Vilar** (Orientador)

Instituto Federal de Sergipe (IFS)

Programa de Pós – Graduação em Geografia – PPGeo/UFS

---

**Profa. Dra. Vera Lúcia Alves França**

Programa de Pós – Graduação em Geografia – PPGeo/UFS

---

**Profa. Dra. Josefa de Lisboa Santos**

Programa de Pós – Graduação em Geografia – PPGeo/UFS

---

**Prof. Dr. Lício Valério Lima Vieira**

Instituto Federal de Sergipe (IFS)

---

**Prof. Dr. Givaldo Barbosa da Silva**

Instituto Federal de Sergipe (IFS)

*À meu amado esposo.*



## AGRADECIMENTOS

*“Quem ama nunca desiste, porém suporta tudo com fé, esperança e paciência” (I Cor, 13:7).*

Depois de tanto refletir sobre *muros*, individualismo, isolamento e separação, chega a hora de agradecer a todos àqueles que se constituíram *pontes*, solidariedade, socialização e que compartilharam desta jornada por todo amor empreendido.

À DEUS por amar-me com infinito amor e assim ajudar-me na busca de fazer tudo com amor e por amor.

Aos meus irmãos pelo apoio e aos meus pais que no seu amor me concederam a vida.

Ao meu amado esposo que por seu amor, companheirismo e estímulo torna tudo mais fácil, mais leve. Poder partilhar a vida e todas as conquistas ao teu lado é um privilégio e um presente de DEUS.

Aos meus três amores. O amor a vocês ajudou mamãe a estar nesta jornada por todos esses anos.

Ao Dr. Well que com toda competência, paciência, carinho e dedicação me orientou, incentivou e me tranquilizou nos momentos mais difíceis. Seu profissionalismo e todo seu conhecimento da ciência geográfica me fizeram crescer academicamente. Todo amor que transborda através de sua doação e generosidade nunca será esquecido.

À Priscila, amiga amada. Sou profundamente grata a tudo que fez por mim. Agradeço a DEUS por ter cruzado nossas histórias.

Aos colegas do GESTAC por todo apoio e pelas frutuosas discussões e contribuições para o enriquecimento teórico deste estudo. Em particular, à Flavia por toda força dada nos trabalhos de campo; à Carla Norma, por partilhar de mais este momento de minha vida e à Cláudio e Cleverton por toda ajuda.

Ao PPGEIO, na pessoa de todos os professores e colegas que me acompanham desde os tempos do mestrado.

Aos professores que prontamente aceitaram ao convite para participar desta banca examinadora. Enfim, um muito obrigada, a todos que direta ou indiretamente, por todo amor dispensado, possibilitaram mais essa conquista.

*“Agora existem estas três coisas: a fé, a esperança e o amor. Porém o amor é a maior delas”  
(1Cor. 13: 13).*

*Eu poderia falar todas as línguas  
que são faladas na terra e até no céu,  
mas, se não tivesse amor,  
as minhas palavras seriam  
como o som de um gongo  
ou como o barulho de um sino.  
2Poderia ter o dom de anunciar  
mensagens de Deus,  
ter todo o conhecimento,  
entender todos os segredos  
e ter tanta fé, que até poderia tirar  
as montanhas do seu lugar,  
mas, se não tivesse amor,  
eu não seria nada.  
(ICOR. 13, 1-2)*

## RESUMO

Os condomínios horizontais exclusivos (CHE's) são, na atualidade, motivo de discussão pelo que representam e significam no espaço urbano-regional das cidades contemporâneas. Recortados fisicamente no espaço, os condomínios são considerados como novas formas de segregação socioespacial. No Litoral Metropolitano de Aracaju (LMA), o caráter híbrido do fenômeno, pelo confluir do morar e do veranejar, do velho e do novo, do urbano e do rural, do público e do privado, dá o tom da complexidade deste objeto geográfico. A presente tese baseia-se na discussão que esses novos *habitats* urbanos configuram-se como um elemento que atua diretamente na reconfiguração do espaço urbano-regional em questão e que se constitui como uma das feições da urbanização difusa que se desenha nas últimas décadas. No processo de investigação da pesquisa foram utilizados os seguintes procedimentos metodológicos: levantamento e leitura da produção bibliográfica referente ao tema proposto para pesquisa; coleta e organização dos dados secundários: pesquisa documental, cartográfica e estatística; análise de EIA – RIMAS e Planos Diretores, assim como visitas ao site de incorporadoras a fim de observar como estas atuam na promoção dos produtos imobiliários; observação e registro fotográfico *in loco*; realização de entrevistas aos condôminos; elaboração de material cartográfico; análise e interpretação dos dados. Partiu-se do princípio do movimento e da totalidade geográfica pela compreensão de que os processos adquirem significado quando tomam forma, a forma-conteúdo. A abordagem se fez de forma mais qualitativa com foco na explicação dos processos que caracterizam o fenômeno dos CHE's. A presente tese teve por objetivo analisar a dinâmica socioespacial do LMA com enfoque nos condomínios horizontais exclusivos. Buscou-se explicar a gênese, o significado, as intencionalidades e os desdobramentos socioespaciais desta forma de segregação e produto imobiliário específico dentro do contexto urbano regional. O poder público, o mercado imobiliário e os condôminos representam a força que atua mais diretamente na expansão e proliferação de residências para primeira ou segunda residência dessa forma de *habitat* e assentamento no litoral ou no campo do LMA. Identificou-se dois momentos do fenômeno dos CHE's no LMA. Primeiro, na década de 1990, com o surgimento e a expansão dos condomínios de praia no setor costeiro da Zona de Expansão de Aracaju pela participação do capital imobiliário local. E posteriormente, no início do século XXI, e ainda em processo de expansão, o mercado imobiliário regional, nacional e internacional passa a atuar em setores específicos do litoral metropolitano, no setor praiano da Barra dos Coqueiros e na zona rural do município de São Cristóvão com o lançamento de condomínios com formas e conteúdos mais complexos diante da gama de atividades e serviços que estes dispõem. A localização destes empreendimentos próximos a importantes eixos estruturantes implantados pelo poder público, como a ponte Construtor João Alves, a BR 101, agora duplicada, e as rodovias estaduais SE 100 e SE 050, faz do fenômeno um vetor na (re)estruturação dos espaços dispersos e desconectados do núcleo urbano da capital. Os promotores imobiliários, representantes do capital local, regional, nacional e internacional, desempenham papel crucial na venda e comercialização deste produto imobiliário que se torna cada vez mais um sonho de consumo e um símbolo da autorrealização das camadas solváveis da população. O olhar dos condôminos elucidou as mudanças nas práticas socioespaciais que o morar e o veranejar nestes espaços residenciais fechados tem implantado no litoral metropolitano e ajuda a explicar a autosegregação que se processa.

**Palavras-chave:** Dinâmica socioespacial; condomínios horizontais exclusivos; segregação

## ABSTRACT

At present, exclusive horizontal condominiums (EHC's) are the subject of debate since they represent and signify the urban-regional space of contemporary cities. These type of gated condominiums are considered new forms of socio-spatial segregation. The Metropolitan Coast of Aracaju (MCA) is a complex geographic object, a hybrid character phenomenon due to the confluence between the living and the holiday, old and new, urban and rural, public and private. This thesis is based on the argument that these new urban habitats are an element that acts directly on the reconfiguration of the urban-regional space and represent one of the features of diffuse urbanization in recent decades. The following methodological procedures in the research were used: reading the literature related to the theme; collection and organization of secondary data: documentary research, mapping and statistics; EIA-RIMAs and Master Plans analysis, as well as visits to the property developers web sites in order to observe how they operate in the promotion of real estate products; observation and photographic record *in loco*; interviews to the shareholders; preparation of cartographic materials; analysis and interpretation of data. The qualitative approach was chosen to explain the reality based on the principle of movement and geographical totality, considering that the processes acquire meaning when they take form, the form-content. This thesis aimed to analyze the socio-spatial dynamics of MCA focusing on exclusive horizontal condominiums. He attempted to explain the origin, the meaning, the intentions and the socio-spatial consequences of this form of segregation and specific real estate product within the regional urban context. The government, the housing market and the investors represent the force that act more directly in the expansion and proliferation of homes for first or second residence in this type of habitat and nesting on the coast or in the MCA field. Two moments of EHC's phenomenon of the MCA were identified. First, in the 1990s, with the emergence and expansion of beach condos in the coastal sector of Aracaju Expansion Zone for the participation of local real estate capital. And later, in the early twenty-first century, and still in the process of expansion, the regional real estate market, national and international begins to operate in specific sectors of the metropolitan coast in beachy sector of Barra dos Coqueiros and in the countryside of São Cristóvão. These condominiums present forms and offer complex content of activities and services. The location of these developments close to major structural axes implemented by the government, as the bridge Construtor João Alves, BR 101 road, now doubled, and state highways SE 100 and SE 050, makes the phenomenon a vector in the (re)structuring of spaces scattered and disconnected from the urban center of the capital. Property developers, representatives of local capital, regional, national and international, play a crucial role in the sale and marketing of real estate product that becomes increasingly a dream of consumption and a symbol of self-realization of solvables of the population. From the view of residents, the living and spend the holidays in these closed residential spaces were clarified the changes in socio-spatial practices that have established in metropolitan coast, and further it helps to explain the self-segregation process.

Key words: Socio-spatial dynamic; exclusive horizontal condominiums; segregation

## LISTA DE FIGURAS

### INTRODUÇÃO

<b>Figura 01:</b>	Desenho da tese.....	22
-------------------	----------------------	----

### CAPÍTULO 1:

<b>Figura 1.1:</b>	A Casa e o Habitar na Perspectiva da Pirâmide das Necessidades de Maslow	30
<b>Figura 1.2:</b>	Modelo da estrutura e do desenvolvimento das cidades latino-americanas	60
<b>Figura 1.3:</b>	Segregação socioespacial e a formação dos enclaves territoriais	61

### CAPÍTULO 2

<b>Figura 2.1:</b>	Ponte da Atalaia sobre o rio Poxim, 1937	76
<b>Figura 2.2:</b>	Fachada do Palácio de Veraneio do Governador em 1940	76
<b>Figura 2.3:</b>	Praia da Atalaia e coqueiral na Sarney na década de 1970	78
<b>Figura 2.4:</b>	Estrutura urbana de Aracaju na década de 1960	82
<b>Figura 2.5:</b>	Aracaju – Espaços intraurbanos, 1984	83
<b>Figura 2.6:</b>	Níveis de renda para Aracaju, em 1991	85
<b>Figura 2.7:</b>	Espaços Intraurbanos de Aracaju no início do século XXI	88
<b>Figura 2.8:</b>	Integração global de Aracaju em 2003	90
<b>Figura 2.9:</b>	Localização da Zona de Expansão Urbana no contexto de Aracaju e sua Região Metropolitana	93
<b>Figura 2.10:</b>	Evolução das Unidades de Paisagem da Zona de Expansão de Aracaju	96
<b>Figura 2.11:</b>	Unidades de Paisagem na Zona de Expansão de Aracaju em 2008	97
<b>Figura 2.12:</b>	Foto Aérea TECARMO – Década de 1980	99
<b>Figura 2.13:</b>	Imagem de Satélite – TECARMO, 2015	100

<b>Figura 2.14:</b>	Níveis de Integração das Rodovias dos Naufragos e José Sarney	101
<b>Figura 2.15:</b>	Loteamentos residenciais na Zona de Expansão de Aracaju entre 1979 e 2010	104

### CAPÍTULO 3

<b>Figura 3.1:</b>	Complexidade do Espaço Litorâneo	114
<b>Figura 3.2:</b>	Sergipe- Setorização do Litoral pelo GERCO, 1990	116
<b>Figura 3.3:</b>	Setores do Litoral Sergipano, 2014	117
<b>Figura 3.4:</b>	Proposta de Regionalização do Litoral Sergipano	119
<b>Figura 3.5:</b>	Desenho metodológico do Atlas Digital do Litoral Sergipano	120
<b>Figura 3.6:</b>	Litoral Metropolitano de Aracaju: trajetória do morar e do veranear	132
<b>Figura 3.7:</b>	Grande Aracaju no ano 2000 - Desenvolvimento Urbano/Estrutura Regional	136
<b>Figura 3.8:</b>	Panfleto lúdico sobre Plano Diretor, 2015	140
<b>Figura 3.9:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: audiência do Plano Diretor. Julho/2015.	141
<b>Figura 3.10:</b>	Zona de Expansão: muros de condomínios	151
<b>Figura 3.11:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: padrão do muros em condomínios, permeáveis e impermeáveis	152
<b>Figura 3.12:</b>	Notícia sobre o aumento abusivo do IPTU	157

### CAPÍTULO 4

<b>Figura 4.1:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: infraestrutura precária no entorno dos condomínios horizontais exclusivos	163
<b>Figura 4.2:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: vias vicinais sem pavimentação	163
<b>Figura 4.3:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: infraestrutura no entorno de alguns condomínios	164

<b>Figura 4.4:</b>	Zona de Expansão de Aracaju: vazios urbanos	164
<b>Figura 4.5:</b>	Rodovia José Sarney: pórtico de entrada do Condomínio Lago Paranoá	165
<b>Figura 4.6:</b>	Peça publicitária de lançamento do empreendimento Reserva do Aimoré	166
<b>Figura 4.7:</b>	Proposta de macrozoneamento do município de Aracaju – SE. Atualização proposta das Áreas de Interesse Ambiental (AIA's) do município de Aracaju – SE – Recorte da Zona de Expansão Urbana de Aracaju e destaque da área de concentração de Condomínios Horizontais Exclusivos.	169
<b>Figura 4.8:</b>	Barra dos Coqueiros: imagem do fundo do empreendimento Alphaville	171
<b>Figura 4.9:</b>	Aracaju – Barra dos Coqueiros: imagem da Ponte Construtor João Alves	176
<b>Figura 4.10:</b>	Etapas de implementação do empreendimento Alphaville Barra dos Coqueiros	184
<b>Figura 4.11:</b>	Barra dos Coqueiros: a territorialização do imobiliário-turístico na Praia da Costa e da Atalaia Nova	184
<b>Figura 4.12:</b>	Barra dos Coqueiros: a territorialização do imobiliário-turístico na Praia da Costa e da Atalaia Nova	185
<b>Figura 4.13:</b>	Barra dos Coqueiros: Alphaville Sergipe	186
<b>Figura 4.14:</b>	Barra dos Coqueiros: Terras Alphaville	187
<b>Figura 4.15:</b>	Barra dos Coqueiros: Pórtico de entrada e outdoor do empreendimento Damha	189
<b>Figura 4.16:</b>	Barra dos Coqueiros: mão de obra local utilizada para divulgação do empreendimento Damha	189
<b>Figura 4.17:</b>	Barra dos Coqueiros: Maikai Residencial Resort: clube de praia	192
<b>Figura 4.18:</b>	Peça publicitária do empreendimento Brisas da Atalaia (Damha)	194
<b>Figura 4.19:</b>	Dinâmica interna do Condomínio Maikai Residencial Resort: aspectos arquitetônicos	196
<b>Figura 4.20:</b>	Barra dos Coqueiros: Condomínio Thai Residence	197

<b>Figura 4.21:</b>	Placa de equipamentos e opções de lazer disponíveis no Condomínio Thai Residence	198
<b>Figura 4.22:</b>	Rodovia SE-100- Pré-Lançamento do Condomínio Colorado Luar da Barra	199
<b>Figura 4.23:</b>	Rodovia SE-100- Pré- Lançamento - Condomínio Ville Al Mare	199
<b>Figura 4.24:</b>	Rodovia SE100- Outdoor de anúncio de futuro empreendimento da Empresa ENGEB	200
<b>Figura 4.25:</b>	Rodovia SE- 100 sentido norte – Outdoors de Condomínios Verticais	201
<b>Figura 4.26:</b>	Peça publicitária do Condomínio Costa Paradizo Residenziale	202
<b>Figura 4.27:</b>	Barra dos Coqueiros – Condomínio Quintas da Barra- Pórtico de Entrada e Acesso privativo a praia pelo interior do empreendimento	202
<b>Figura 4.28:</b>	Barra dos Coqueiros: Vias de circulação de bairro localizado as margens da via que dá acesso ao condomínios Costa Paradizo, Quintas da Barra e ao Prodigy Resort	203
<b>Figura 4.29:</b>	Pórticos de Entrada: a) Haras Residence Feira de Santana, b) Haras Residence Sergipe, c) Haras Residence Vitória da Conquista – em implantação	205
<b>Figura 4.30:</b>	São Cristóvão- Povoado Aningas- Imagem do Condomínio Haras Residence Sergipe e entorno	206
<b>Figura 4.31:</b>	Planta Baixa do Haras Residence – Imagens dos atrativos do condomínio	208
<b>Figura 4.32:</b>	Peça Publicitária do Condomínio Haras Residence Sergipe	209
<b>Figura 4.33:</b>	São Cristóvão – Haras Residence- habitações prontas e em construção	211
<b>Figura 4.34:</b>	Condomínio Haras Residence Sergipe – Monumentos de elementos rurais	213
<b>Figura 4.35:</b>	Condomínio Haras Residence: fazendinha	214
<b>Figura 4.36:</b>	Barra dos Coqueiros: imagem do empreendimento Alphaville e entorno, 2013	220
<b>Figura 4.37</b>	Condomínio Haras Residence: Visão interna de parte do muro	223
<b>Figura 4.38</b>	Zona de Expansão de Aracaju – espaços coletivos de condomínios	224



<b>Figura 4.39</b>	Automóveis em residências no interior dos condomínios	232
<b>Figura 4.40</b>	Zona de Expansão de Aracaju: vista da varanda do Condomínio Portal dos Trópicos.	236

## LISTA DE MAPAS

### INTRODUÇÃO

<b>Mapa 01:</b>	Localização da área de estudo	22
-----------------	-------------------------------	----

### CAPÍTULO 2:

<b>Mapa 2.1:</b>	Zona de Expansão de Aracaju- Condomínios Horizontais Exclusivos, 2015	106
------------------	---	-----

### CAPÍTULO 4:

<b>Mapa 4.1:</b>	Litoral Metropolitano de Aracaju – Urbanização Difusa	160
<b>Mapa 4.2:</b>	Barra dos Coqueiros: Localização dos Condomínios	182

## LISTA DE QUADROS

### CAPÍTULO 1:

<b>Quadro 1.1:</b>	Mudanças na forma e no conteúdo das segundas residências	36
<b>Quadro 1.2:</b>	Pares da relação público e privado	45
<b>Quadro 1.3:</b>	Enquadramento Jurídico e diferenças dos Condomínios e Loteamentos	48

### CAPÍTULO 2:

<b>Quadro 2.1:</b>	Trajetória dos espaços de veraneio em Aracaju	79
<b>Quadro 2.2:</b>	Zona de Expansão Urbana de Aracaju - Condomínios horizontais exclusivos	108

### CAPÍTULO 3:

<b>Quadro 3.1:</b>	Síntese da trajetória normativa da Região Metropolitana de Aracaju	146
--------------------	--	-----

### CAPÍTULO 4

<b>Quadro 4.1:</b>	Comparativo do Plano Diretor vigente e de sua Revisão quanto ao artigos que se referem a Preservação Ambiental.	167
--------------------	---	-----

<b>Quadro 4.2:</b>	Barra dos Coqueiros: Condomínios verticais e horizontais	180
<b>Quadro 4.3:</b>	Barra dos Coqueiros: Condomínios Horizontais Exclusivos - empreendimentos	181

## LISTA DE TABELAS

### CAPÍTULO 3

<b>Tabela 3.1:</b>	Litoral Metropolitano de Aracaju - Número de Domicílios Permanentes - 1991 e 2010	128
<b>Tabela 3.2:</b>	Litoral Metropolitano de Aracaju - Número de Domicílios de Uso Ocasional (DUO)- entre 1991 e 2010	128

## LISTA DE SIGLAS

ADCT	Ato das Disposições Constitucionais Transitórias
ADEMA	Administração Estadual do Meio Ambiente
AIA'S	Áreas de Interesse Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CHE's	Condomínios Horizontais Exclusivos
COHAB/SE	Companhia de Habitação Popular
CONDEMETRO	Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
DESO	Companhia de Saneamento do Estado de Sergipe
DUO	Domicílio de Uso Ocasional
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EMURB	Empresa Municipal de Obras e Urbanização
GERCO	Programa Nacional de Gerenciamento Costeiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP – BASE	Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais da Bahia e de Sergipe
IPEA	Instituto de Pesquisas Aplicadas
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LMA	Litoral Metropolitano de Aracaju
MMA	Ministério do Meio Ambiente
ONG's	Organizações Não Governamentais
ONU	Organização das Nações Unidas
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDRA	Planejamento de Uso do Solo da Região de Aracaju
PDSP	Plano Diretor Sustentável e Participativo
PETROBRÁS	Petróleo Brasileiro S/A
PMA	Prefeitura Municipal de Aracaju
PNGC	Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro
PRODETUR	Programa de Desenvolvimento do Turismo
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RMA	Região Metropolitana de Aracaju
SEINFRA – DER - SE	Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de Sergipe
SEPLANTEC	Secretaria de Estado do Planejamento e da Ciência e Tecnologia
SEPLOG	Secretaria de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão
SFH	Sistema Federal de Habitação
TECARMO	Terminal de Carmópolis
TRF	Tribunal Regional Federal
ZAB	Zona de Adensamento Básico
ZAC	Zona de Adensamento Controlado
ZAP	Zona de Adensamento Preferencial
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZEU	Zona de Expansão Urbana

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	17
<b>Capítulo 1: <i>HABITATS</i> URBANOS E NOVA FORMA DE SEGREGAÇÃO</b>	27
<b>1.1</b> A geograficidade da casa, do habitar e do veranear	27
<b>1.2</b> O fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos: gênese e significado	39
<b>1.3</b> Encontros e desencontros no uso residencial do espaço urbano-regional: condomínios e a privatização de espaços públicos	43
<b>1.4</b> A ação dos agentes imobiliários e do poder público	54
<b>1.5</b> A segregação socioespacial do espaço urbano-regional pelos condomínios horizontais exclusivos	59
<b>Capítulo 2: ENTRE O MORAR E O VERANEAR NO LITORAL DE ARACAJU</b>	66
<b>2.1</b> Os primeiros <i>habitats</i> urbanos: indícios de diferenciação socioespacial	67
<b>2.2</b> Os caminhos geográficos do veranear: a segregação anunciada	74
<b>2.3</b> A elitização do eixo sul: materialização da autosegregação residencial	80
<b>2.4</b> Entre o rural e o urbano: a Zona de Expansão Urbana e os Condomínios Horizontais Exclusivos	91
<b>Capítulo 3: REGIONALIZAÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL DO LITORAL METROPOLITANO</b>	112
<b>3.1</b> Nova proposta de regionalização do litoral metropolitano	113
<b>3.2</b> Emergência e feições do espaço metropolitano	121
<b>3.3</b> Desafios do planejamento territorial e da gestão urbana no contexto metropolitano	133
<b>3.4</b> Entre espaços abertos e espaços fechados: a imagem dos condomínios horizontais exclusivos e as relações entre o público, o privado e o coletivo	148

<b>Capítulo 4:</b>	<b>CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS: EXPRESSÃO SOCIOESPACIAL</b>	159
<b>4.1</b>	Condomínios de praia da Zona de Expansão Urbana de Aracaju	162
<b>4.2</b>	A ponte, os muros e o imobiliário turístico na Barra dos Coqueiros	171
<b>4.3</b>	Condomínio de campo em São Cristóvão	204
<b>4.4</b>	Os condôminos e suas razões sociogeográficas	215
	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	237
	<b>REFERÊNCIAS</b>	242
	<b>APÊNDICES</b>	254

## INTRODUÇÃO

Dentre as novas formas de morar permanente ou ocasionalmente destacam-se os condomínios. Estas formas de assentamentos se apresentam num regime de co-propriedade no qual se é proprietário de uma fração autônoma e se partilha partes comuns. Este formato de moradia se tornou um fenômeno global e objeto de estudo dos mais variados ramos da Ciência que buscam, em suas pesquisas, desvendar e analisar a gênese, o significado, a intencionalidade e os desdobramentos dessa forma socioespacial. Os condomínios são também apontados como uma das atuais formas de segregação do espaço urbano-regional.

O enclausuramento de espaços residenciais é motivo de discussão pelo que representam e significam na cidade contemporânea. A formação de enclaves caracterizados pela exclusividade e segregação repercutem em processos e formas que redefinem a lógica de estruturação do espaço urbano-regional e alteram significativamente as dinâmicas socioespaciais. A questão do como e onde morar passa pela compreensão do problema da produção de habitação e do diferencial no preço da terra que varia em função da acessibilidade e das amenidades socialmente reconhecidas como valor. Ambos são resultados da lógica do mercado.

Os condomínios são espaços privatizados, fechados e monitorados, construídos para residência, veraneio, consumo, investimento, lazer e desporto que variam de um lugar para o outro quanto à forma, o tamanho e os serviços oferecidos. A nomenclatura utilizada ao se fazer referência a este tipo de moradia é bastante variada. Para o presente estudo, optou-se por utilizar condomínios horizontais exclusivos (CHE's) pela força enunciativa da ideia de um ambiente selecionado e com forte poder segregador. Assim, para fins desta pesquisa foram contemplados apenas os condomínios horizontais, de lotes ou casas, que se destinam a um grupo-alvo de maior poder aquisitivo.

No campo geográfico, os CHE's, destinados para primeira e segunda residência, têm um significado mais amplo do que apenas uma forma de habitar, um assentamento. Ao agregar outras materialidades e desencadear novos processos socioespaciais, o ato de morar e a prática do veraneio em condomínios exclusivos trazem consequências nos âmbitos econômicos, culturais, político, turístico, ambiental, territorial e social. Associados ao turismo e ao imobiliário no espaço urbano-regional os CHE's adquirem, hoje, uma dimensão global. Destarte, os CHE's se constituem em um fenômeno técnico passível de ser explicado com a ajuda do arcabouço teórico e metodológico que dispõe a Geografia.

Geógrafos e outros cientistas sociais têm realizado eventos nacionais e internacionais para tratarem especificamente da morfologia, da função, da viabilidade e das características distintivas das cidades com condomínios exclusivos. A partir dos resultados desses encontros, no ano de 2006, a revista *Geojournal* lançou uma edição especial sobre essa forma de moradia. Essa edição contou com artigos sobre a realidade dos condomínios fechados na Inglaterra, na China, em Portugal, Bulgária, Rússia, nos Estados Unidos, em Joanesburgo e Tshwane na África, em Durban e, também, o caso de São Paulo, estudado pelo geógrafo austríaco Martin Coy que se especializou em estudos sobre cidades latino-americanas. Na introdução da revista, os geógrafos Stanley Brunn e Klaus Frantz (2006) apresentam de forma cronológica a síntese desses encontros.

Conforme os referidos geógrafos, o primeiro encontro ocorreu no ano de 1999 na Alemanha e tratou da seguinte temática: “Condomínios Fechados: um fenômeno global”. Em 2001, em encontro anual da Associação de Geógrafos Americanos, reuniram-se em Nova York geógrafos, antropólogos urbanos, sociólogos, urbanistas, cientistas políticos e especialistas em direito e economia regional para tratarem da temática.

Nos anos de 2002 e 2003, foram realizadas duas grandes conferências, a primeira em Mainz, Alemanha, que teve como tema: “Privatização e governança urbana” e a segunda na Universidade de Glasgow, com a seguinte temática: “Comunidades Fechadas: a construção da divisão social ou comunidades seguras” (BRUNN e FRANTZ, 2006).

Em 2004, geógrafos e demais cientistas sociais se reuniram em Nova Orleans e centraram as discussões sobre a privatização do espaço urbano. Muitos dos participantes também estiveram na Conferência Internacional sobre “Território, Controle e Enclausuramento: a ecologia da fragmentação urbana” que ocorrera em Pretória, África do Sul, no ano de 2005 (BRUNN e FRANTZ, 2006).

Essas conferências internacionais, segundo os geógrafos Stanley Brunn e Klaus Frantz (2006), proporcionaram oportunidades para o intercâmbio acadêmico sobre as formas, as funções e propósitos dos condomínios fechados e das cidades em todos os continentes e, assim, contribuíram para a compreensão da dimensão global do fenômeno e de sua importância em cidades de médio e grande porte.

No Brasil, destacam-se os estudos pioneiros do arquiteto Santos (1981) e da geógrafa O'Neill (1986). Esta última concentrou-se nas implicações sociogeográficas dos condomínios exclusivos, na cidade do Rio de Janeiro, que parecem ser as referências mais remotas sobre a temática dos condomínios até mesmo em nível internacional.

As investigações da antropóloga Tereza Pires do Rio Caldeira também merecem destaque no âmbito nacional. No início da década de 1990, a autora investigou as interconexões entre crime violento, medo e segregação social a partir dos condomínios exclusivos. O livro *“Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”*, publicado no ano 2000, dedica a terceira parte de seu conteúdo ao estudo dessa forma de viver que a autora denomina de enclave fortificado. A obra é utilizada como referência nacional e internacional pela grande maioria daqueles que se dedicam a compreensão deste fenômeno.

Nas últimas décadas, este produto imobiliário tem se expandido por todo o mundo, particularmente nos países latino - americanos. No Brasil, os CHE's surgiram inicialmente na região sudeste do país ainda na década de 1970. Na capital de Sergipe, segundo estudo da arquiteta Sarah França (2005), os condomínios exclusivos se tornaram “febre” do mercado imobiliário, a partir da década de 1990, com tendência ao aumento do número desses empreendimentos e o consequente deslocamento da demanda populacional para a Zona de Expansão Urbana da cidade. Os CHE's tem se expandido também por outros municípios que compõem o litoral metropolitano, como é o caso de São Cristóvão e, principalmente, para Barra dos Coqueiros. Assim, diante da proporção que vem ganhando o fenômeno dos CHE's e sua força estruturadora, este trabalho mostra-se de grande relevância ao elucidar as formas e os processos que se movimentam no espaço metropolitano em questão.

Utilizadas como habitação permanente ou ocasional, essas moradias criam uma intensa ligação com o espaço geográfico e podem ser consideradas como elementos indutores da urbanização difusa, provocada pela periferização e pela sua proliferação em áreas rurais litorâneas, visto que a temática em questão reconfigura o espaço e ocasiona transformações que se apresentam desafiadoras para o ordenamento do território e para a configuração urbano-regional da grande Aracaju.

A contribuição da presente pesquisa está associada ao avanço dos conhecimentos teórico-práticos sobre os condomínios horizontais exclusivos no Litoral Metropolitano de Aracaju. Contribui-se, também, com o fornecimento de informações significativas para a atuação do poder público e privado no que diz respeito ao planejamento e ordenamento de um setor do território sergipano que apresenta um processo rápido, intenso e variado de uso e de ocupação do solo.

O foco deste trabalho situa-se no uso residencial do espaço urbano-regional do Litoral Metropolitano de Aracaju (LMA), com recortes territoriais específicos na Zona de Expansão Urbana de Aracaju, área já consolidada de condomínios horizontais exclusivos, e os



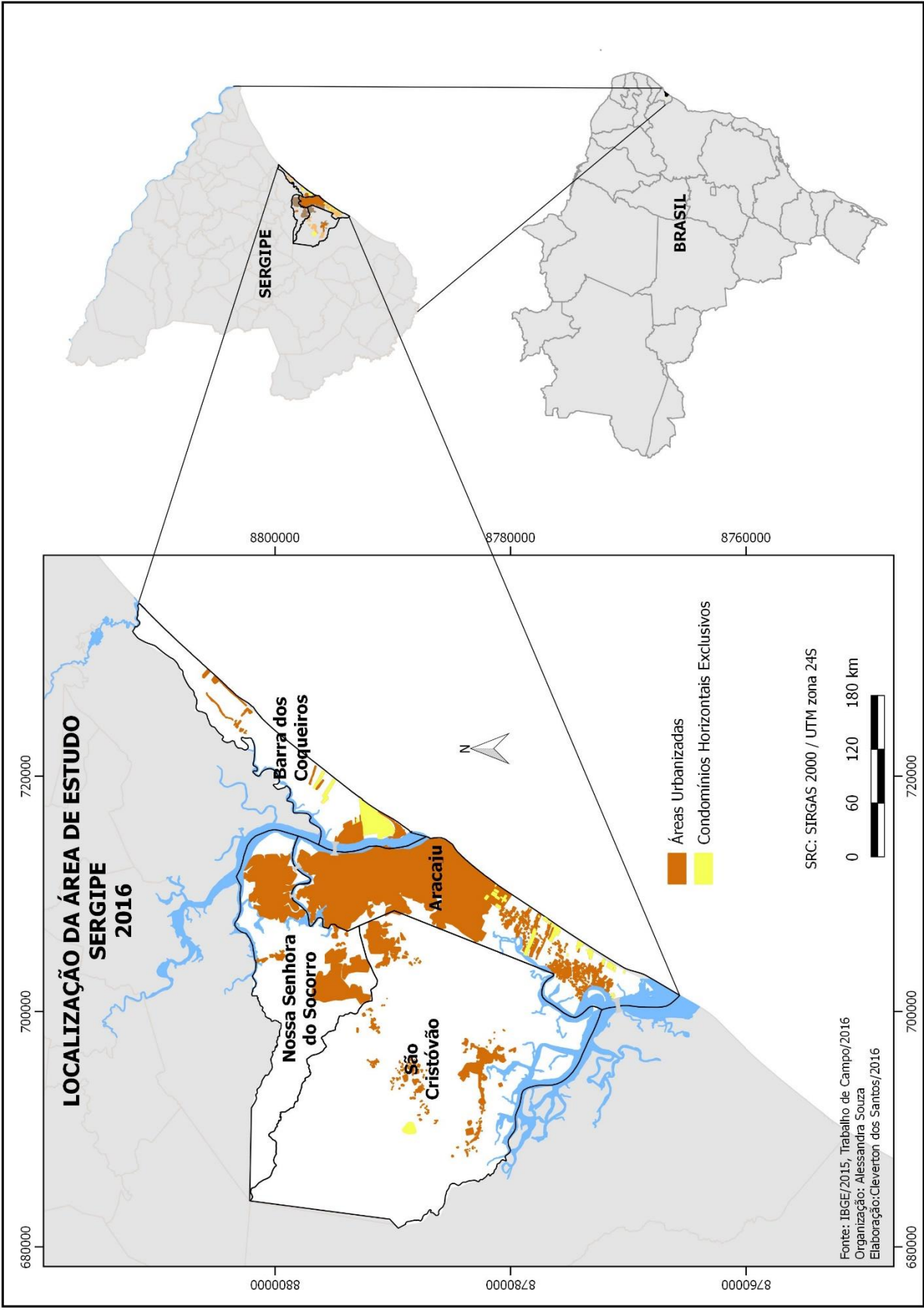
municípios de São Cristóvão e Barra dos Coqueiros por se tratarem das novas apostas dos agentes produtores do espaço para este produto imobiliário específico (Mapa 01).

A presente tese tenta explicar como o fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos no Litoral Metropolitano de Aracaju configura-se num vetor que atua diretamente na dinâmica socioespacial deste espaço urbano – regional. Nesse sentido, é possível afirmar que os condomínios horizontais exclusivos supõem um transbordamento da cidade sobre o campo como fator de organização do espaço urbano - regional, responsável por uma das feições da urbanização difusa (Figura 01).

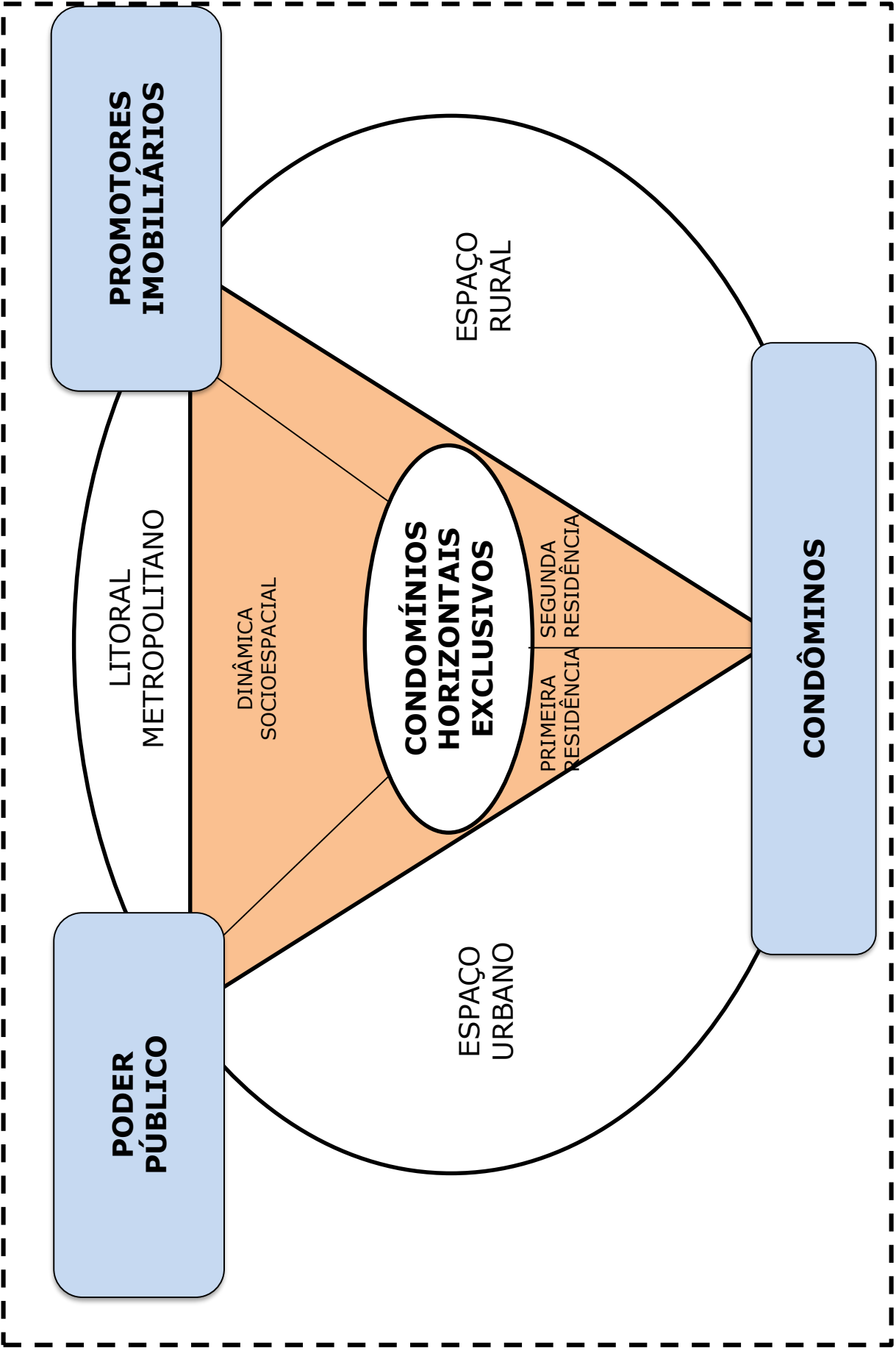
Do ponto de vista das categorias fundantes da Geografia, o espaço será privilegiado, considerando-se que os CHE's são catalizadores dos processos de integração urbana e metropolitana, e ao mesmo tempo contribuem para a fragmentação territorial. O ponto de partida da análise proposta está associada ao fato de que a dispersão geográfica e a concentração espacial guardam fortes relações com a oferta fundiária e com o poder aquisitivo dos proprietários dos CHE's, qualificados como forma de assentamento e *habitat* urbano.

Para explicar o fenômeno dos CHE's no LMA, faz-se necessário considerá-lo como uma forma-conteúdo que desarticula e articula espaços, que nega o acesso e ao mesmo tempo permite acessibilidade de forma seletiva, porém depende dos núcleos consolidados das cidades, e que provoca conflitos e contradições entre seus diferentes atores.

Diante da problemática apresentada, as seguintes questões nortearam a pesquisa: Como os condomínios se caracterizam e se diferenciam territorialmente? Qual o papel do poder público na expansão das construções dos condomínios horizontais exclusivos? Qual o papel dos construtores, incorporadores e do marketing imobiliário na expansão e proliferação dos condomínios horizontais exclusivos? Quem são os consumidores/proprietários de condomínios horizontais? Quais as razões sociogeográficas dos condôminos do Litoral Metropolitano de Aracaju? Como os condomínios horizontais exclusivos se contrapõem aos outros espaços da cidade e como ampliam ou desencadeiam processos que interferem na dinâmica urbano-regional?



**Mapa 01-** Localização da área de estudo



**Figura 01**- Desenho da Tese  
Elaboração: Alessandra Magda dos Santos de Souza

Para tanto, foi traçado o seguinte objetivo geral: analisar a dinâmica socioespacial do fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos no Litoral Metropolitano de Aracaju. Em termos dos objetivos específicos tem-se: caracterizar a expressão territorial dos condomínios, explicar o papel do poder público na expansão dos condomínios horizontais exclusivos; explicar o papel do poder privado, representado pelas construtoras, incorporadoras e promotoras imobiliárias na proliferação e expansão do fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos; identificar as motivações para aquisição de residências para primeira ou segunda residência em condomínios horizontais exclusivos na praia ou no campo; caracterizar o perfil socioeconômico dos usuários de condomínios horizontais exclusivos do Litoral Metropolitano de Aracaju e as práticas espaciais dos moradores e veranistas.

Do ponto de vista metodológico atinge-se os objetivos da pesquisa a partir do princípio do movimento e da totalidade geográfica. Busca-se nesta pesquisa analisar a dinâmica residencial do espaço urbano-regional do Litoral Metropolitano de Aracaju, com foco no fenômeno dos condomínios exclusivos, a partir da reflexão de que os processos adquirem significado quando tomam forma, a forma-conteúdo. Na visão esclarecida de Milton Santos, “o movimento dialético, entre forma e conteúdo, a que o espaço, soma dos dois, preside, é, igualmente, o movimento dialético do todo social, apreendido na e através da realidade geográfica” (SANTOS, 2008, p. 13). O princípio da totalidade, todavia, não descarta o recurso da divisão em partes assim como o uso da periodização para que a explicação da realidade a que este trabalho se propõe seja possível. Da mesma forma, foi dada importância à dimensão temporal da dinâmica socioespacial. Nesse sentido, o passado foi revisitado em alguns momentos no intuito de se apreender o fenômeno estudado considerando-se, também, a trajetória das formas e funções do espaço urbano-regional, mesmo no entender da não linearidade da história.

Na investigação da pesquisa foram utilizados meios quantitativos, porém a abordagem será de cunho mais qualitativo, em que “os processos comparecem como peça central da explicação” (SANTOS, 2009, p. 17). Os procedimentos metodológicos foram: levantamento e leitura da produção bibliográfica referente ao tema proposto pela pesquisa; coleta e organização dos dados secundários: pesquisa documental, cartográfica e em sites específicos; observação e registro fotográfico in lócus; realização de entrevistas com alguns moradores, veranistas e proprietário de lotes dos CHE's; elaboração de material cartográfico; análise e interpretação dos dados.

O levantamento bibliográfico foi realizado com o foco nas seguintes temáticas: primeira e segunda residência, espaço público e privado, condomínios horizontais exclusivos,

segregação socioespacial e Litoral Metropolitano de Aracaju. Devido a multidimensionalidade do fenômeno estudado, a bibliografia consultada envolve, além de estudos geográficos, estudos sociológicos, antropológicos, do urbanismo e da arquitetura, do direito e de demais ciências afins no intuito de compreender a complexidade e a natureza do fenômeno como um todo. Buscou-se, também, apoio bibliográfico em artigos específicos e obras que se dedicaram ao estudo dos condomínios horizontais exclusivos a nível nacional e internacional.

Foram avaliados dados estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) com o intuito de identificar a evolução do quantitativo de residências primárias ou secundárias em condomínios horizontais exclusivos nos municípios que compõem a área de estudo – domicílio de uso ocasional e permanente – através do censo demográfico dos anos de 1991, 2000 e 2010. Em seguida, esses dados foram analisados e apresentados por meio de tabelas.

Foram feitas visitas e registros fotográficos na área de estudo com o intuito de observar sistematicamente as modificações espaciais e paisagísticas ocorridas com a expansão dos condomínios horizontais exclusivos. Segundo Melgaço (2012), as fotografias servem de importante instrumento de mobilização de imagens e de memórias do leitor, além de ter uma função analítica e servir para despertar emoções que podem se transformar em profícuas reflexões sobre a urbanização e seus desdobramentos.

Mapas e fotos da área de estudo em diferentes momentos foram úteis para análises de aspectos urbanísticos e arquitetônicos, internos e externos dos empreendimentos. A configuração territorial, as mudanças espaciais e os impactos ambientais ocasionados pela construção dos condomínios horizontais exclusivos também foram observados.

A coleta direta de dados junto aos condôminos possibilitou uma melhor compreensão do fenômeno na área de estudo, já que as informações empíricas transportam o pesquisador para realidade, tomando esta ciência da visão dos sujeitos envolvidos no processo.

Durante o andamento da pesquisa foram realizadas observações sistemáticas aos contextos urbanos escolhidos para análise, no intuito de analisar os aspectos socioterritoriais desses espaços. Cada condomínio foi observado quanto aos seguintes aspectos: portaria e acesso (dificuldades, burocracia e identificação); infraestrutura do entorno; disponibilidade de serviços e equipamentos; porte do condomínio; sistemas de segurança disponíveis e os aspectos do muro, se este são vazados ou vedados total ou parcialmente (Apêndice 01).

As entrevistas foram realizadas com o intuito de avaliar não só o perfil, mas principalmente o olhar, as motivações e as práticas espaciais, assim como os conflitos daqueles que optaram por uma residência, seja para moradia, veraneio ou investimento em um

condomínio horizontal exclusivo no Litoral Metropolitano de Aracaju. Como a pesquisa tem um caráter qualitativo e não quantitativo não houve uma preocupação com o número de entrevistados, mas sim em aproveitar cada entrevista com profundidade.

Como o que se tem lido em pesquisas em outros estados e regiões, atravessar os muros dos condomínios, ou seja, adentrar para fazer as entrevistas, não foi tarefa das mais fáceis. O contato era feito, inicialmente, junto a portaria e coletava-se junto aos funcionários o telefone de contato do síndico. Os contatos com pessoas conhecidas também favoreceu o desenvolvimento desta fase da pesquisa. A partir de uma entrevista, várias outras eram conseguidas por indicação. Todavia, sempre que possível, priorizou-se entrevistar o síndico do condomínio no intuito deste fornecer informações mais gerais principalmente no tocante a existência de conflitos na vida entre muros. As perguntas foram direcionadas ao perfil dos condôminos, suas motivações, relacionamento com os vizinhos, utilização dos espaços e equipamentos coletivos e, também, questionou-se os condôminos quanto a presença e o significado do muro do condomínio. Sobre as práticas espaciais, os entrevistados foram indagados sobre o uso da propriedade, as mudanças e adaptações na rotina e a consequente dependência do automóvel e a utilização dos espaços públicos e também o uso de serviços e comércio local. Por fim, questionou-se sobre a satisfação da escolha da propriedade em um condomínio horizontal exclusivo (Apêndice 2).

Paralelamente, foi feita uma pesquisa documental dos projetos e dos licenciamentos ambientais, no intuito de levantar dados relativos à aprovação, registro e normas internas dos condomínios e assim poder compreender o enquadramento legal desses empreendimentos. Para tanto, foram acessados e analisados os EIA – RIMAS dos empreendimentos que encontravam-se disponíveis no site da ADEMA (Administração Estadual do meio Ambiente). A visita aos sites das incorporadoras auxiliou na compreensão do marketing imobiliário utilizado para divulgação dos imóveis. As peças publicitárias de empreendimentos residenciais lançados e distribuídas em stands de venda foram coletadas a fim de avaliar-se as formas de marketing imobiliário utilizadas para a comercialização e atração do público alvo.

Os Planos Diretores dos municípios em questão também foram analisados. A participação em algumas das audiências públicas realizadas pela Secretaria de Planejamento do município de Aracaju, para revisão do Plano Diretor atual da capital auxiliou quando, na oportunidade, foi possível estabelecer contato com a equipe técnica, formada por arquitetos, engenheiros e urbanistas, responsáveis pela elaboração do diagnóstico da cidade e pelo encaminhamento das audiências públicas e do projeto de lei a ser encaminhado para a Câmara dos Vereadores. Nestas audiências, estabeleceu-se contato também com o coordenador do

Fórum de Defesa da Grande Aracaju que concedeu, posteriormente, uma entrevista que foi de grande auxílio para a compreensão de questões pertinentes a pesquisa.

Foram elaborados mapas temáticos com a espacialização dos condomínios horizontais exclusivos no Litoral Metropolitano de Aracaju, com o intuito de instrumentalizar a análise dos processos do espaço urbano-regional em questão. Num esforço de sintetizar cartograficamente as mudanças que vêm sendo implantadas no contexto urbano – regional estudado, confeccionou-se o mapa da urbanização difusa que ilustra não apenas os condomínios, mas outros elementos que se manifestam na dinâmica socioespacial.

O presente trabalho está estruturado em quatro capítulos, além da Introdução e das Considerações Finais. No capítulo 1, “*Habitats* urbanos e as novas formas de segregação”, realiza-se uma reflexão pautada na geograficidade do morar e do veranejar, na compreensão da gênese e significado do fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos, na discussão dos espaços públicos, privados e condominiais, no entendimento do papel dos agentes imobiliários e do poder público e na discussão dos condomínios como novas formas de segregação socioespacial.

No capítulo 2, “Entre o morar e o veranejar no litoral de Aracaju”, o que se propõe é contextualizar a trajetória do desenvolvimento urbano de Aracaju com foco nos caminhos geográficos do veranejar e no direcionamento das classes privilegiadas para o setor sul da cidade pela autosegregação residencial e pela implantação dos condomínios de praia na Zona de Expansão Urbana.

No capítulo 3, “Regionalização e Ordenamento Territorial do Litoral Metropolitano”, a atenção volta-se para a reflexão de uma nova proposta de regionalização para o Litoral Sergipano e em seguida discute-se a emergência e as feições do espaço metropolitano, os desafios de ordenamento territorial e pôr fim a relação entre os espaços abertos da cidade e os espaços fechados representados pelo condomínios horizontais exclusivos.

No capítulo 4, “Condomínios horizontais exclusivos: expressão socioespacial”, direciona-se a atenção a análise da dinâmica socioespacial pelo prisma dos condomínios. Assim, tratou-se do empírico sem desvinculá-lo dos caminhos teóricos que foram dando luz às formas e aos processos que se desenvolveram singularmente no Litoral Metropolitano de Aracaju. Neste momento, as observações e as entrevistas realizadas nortearam as discussões acerca das razões sociogeográficas dos condôminos.

Por último, nas Considerações Finais deste trabalho pode-se avaliar a trajetória percorrida e tecer análises sobre as particularidades e singularidades da geograficidade do fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos no contexto urbano – regional estudado.

## 1 HABITATS URBANOS E NOVA FORMA DE SEGREGAÇÃO

A dinâmica socioespacial urbana modifica-se com o incremento de habitações, seja para moradia permanente ou de lazer. Entre a primeira e a segunda residência, concebe-se novas formas de uso e apropriação residencial: os condomínios horizontais exclusivos (CHE's). Circunscritos por muros, os condomínios horizontais exclusivos materializam uma nova forma de assentamento e de segregação. Mas além de casas, lotes e muros, esta forma de habitar apresenta dimensões arquitetônicas, culturais, psicológicas, políticas, sociais, econômicas, ambientais e ideológicas, enfim, geográficas, que torna complexo o fenômeno em questão.

Neste sentido, o presente capítulo subdivide-se em cinco momentos. Inicialmente, discute-se a geograficidade da casa, do *habitat* e do veranear. Em seguida, buscou-se explicar a gênese e o significado do fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos. No terceiro subcapítulo reflete-se sobre os encontros e os desencontros no uso residencial do espaço urbano-regional. No quarto momento, evidencia-se a ação dos agentes imobiliários e do poder público na produção dos espaços residenciais fechados. Por fim, os condomínios horizontais são analisados como um novo elemento segregador do espaço.

### 1.1 A geograficidade da casa, do habitar e do veranear

A discussão da moradia passa, entre outras coisas, pela compreensão da primeira e da segunda habitação e da mobilidade geográfica entre elas. Não se pode entender uma desvinculada da outra. Enquanto o habitar e a primeira residência são compreendidos como necessidade vital do homem de abrigo e proteção (MASLOW, 1975; BACHELARD, 1978; CLAVAL, 2010), como direito universal e como objeto geográfico inserido num sistema indissociável de objetos e ações (SANTOS, 2012), o veranear, e a segunda residência, pode ser entendido como uma necessidade criada e transformada num produto revestido de *status*, segurança, fuga da rotina e, mais recentemente, geração de renda e investimento.

Inicialmente, alguns questionamentos são necessários. Seria a casa apenas uma construção, uma moradia permanente ou ocasional? Poderia a segunda residência nos auxiliar na compreensão do espaço? O que tem movido o homem a buscar uma segunda residência? Seria uma necessidade mental do homem moderno de status e autorrealização ou uma oferta nova do capital flexível? A partir dessas questões, é importante refletir sobre a geograficidade da moradia, do habitar e do veranear numa discussão que entremeia a primeira e a segunda residência. Para tanto se resgatou o estudo da casa/domicílio/residência/condomínio, não apenas como construção humana, na sua materialidade e objetividade, mas também como



abrigo/lar/*habitat*/moradia, ou seja, no seu sentido imaterial e subjetivo. Assim como se apontou breves considerações sobre o papel da moradia na dinâmica socioespacial dos espaços urbano-regionais.

• *A casa e o habitar como necessidades vitais*

Cada civilização passada teve sua forma particular de construção. Porém, algumas características são comuns a praticamente todas as comunidades humanas ao longo do tempo: a de ser um abrigo contra as intempéries do meio ambiente, ter solidez para garantir resistência a agressões e de ser espaço de conforto e intimidade. A casa como necessidade material e simbólica acompanha a trajetória social do homem sobre o planeta.

Abrigar-se é uma necessidade básica do ser humano. Segundo o historiador Rykwert (2003), a história da arquitetura nos remete à ideia da cabana primitiva. Adão, quando expulso do paraíso e ao defrontar-se com a primeira chuva, estendeu as mãos cruzadas sobre o rosto, em um gesto de defesa, instituindo o primeiro abrigo, a primeira arquitetura. Este abrigo inicial (*hupah*) é simbólico, feito de folhas, sendo na atualidade lugar onde se realizam os casamentos judeus, espaço de territorialização do casal e depois da família. A função primeira da casa é abrigar e proteger o homem para que este se sinta verdadeiramente um ser humano, a partir do seu lar e da sua casa. Para Bachelard (1978, p. 201):

A casa é um dos maiores poderes de integração para os pensamentos, as lembranças e os sonhos dos homens (...). Sem ela, o homem seria um ser disperso. Ela mantém o homem através das tempestades do céu e das tempestades da vida. Ela é corpo e alma. É o primeiro mundo do ser humano.

Através da sua realização simbólica, o referido autor percebe na casa a possibilidade do homem de se enraizar de forma mais profunda na vida, pois representa para o ser humano um elemento de estabilidade, sendo uma das maiores forças de integração na vida social. Ainda para Bachelard (1978), habitar não significa estar abandonado em qualquer lugar de um mundo hostil, mas significa estar amparado e poder permitir-se o devaneio e o sonho em paz.

No mesmo diapasão, o geógrafo Paul Claval (2010, p. 40) afirma que “o espaço do domicílio é fundamental para o equilíbrio psicológico do indivíduo”. Na casa reencontra-se a calma e o descanso após o cansaço do trabalho. Nela se pode gozar de um conforto apreciável e o indivíduo pode entregar-se ao sono sem temer a agressão.

A forma como a sociedade se adapta com seu *habitat*, em outros termos, o estudo de gênero de vida proposto por Vidal de La Blache, tem na arquitetura da casa um elemento importante para sua apreensão. O geógrafo Pierre Monbeig (1940) e o filósofo Gaston Bachelard (1978 [1957]) corroboram com a ideia segundo a qual além dos aspectos externos da

construção, as estruturas e os conteúdos internos devem ser considerados, visto que os móveis e o conjunto de objetos que preenchem uma casa e sua distribuição são elementos constitutivos da alma dos indivíduos e do grupo social.

O habitar é de vital importância para que os direitos fundamentais dos homens sejam assegurados como, por exemplo, o direito à privacidade, o direito à vida familiar, o direito à saúde. Segundo a procuradora Clarissa Boherer e o engenheiro Luiz Romero Cabistani (2007, p. 3), “pode-se dizer (...) que se trata da base material, física, a partir da qual vários outros direitos fundamentais podem ser exigidos utilmente pelos cidadãos”.

A necessidade de moradia acompanha o percurso do homem sobre a Terra. Fundamentada, desde 1948, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, a moradia adequada tornou-se direito universal e indispensável à qualidade de vida das pessoas. Nessa mesma direção, a Organização das Nações Unidas (ONU) promoveu duas conferências nas quais foi tratado o direito fundamental à moradia. A primeira reunião foi realizada em 1976 e resultou na Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos – Habitat I. No ano de 1996, a cidade de Istambul, na Turquia, sediou a segunda conferência que teve como um de seus principais temas a “Moradia Adequada Para Todos”. O resultado desta reunião foi a Agenda Habitat II, considerada o mais completo documento sobre a temática.

No Brasil, apenas com a Emenda Constitucional 26/2000 que altera a redação do artigo 6º da Constituição Federal, a palavra moradia foi incluída no texto que passou a vigorar da seguinte forma: “são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 2000, **grifo nosso**).

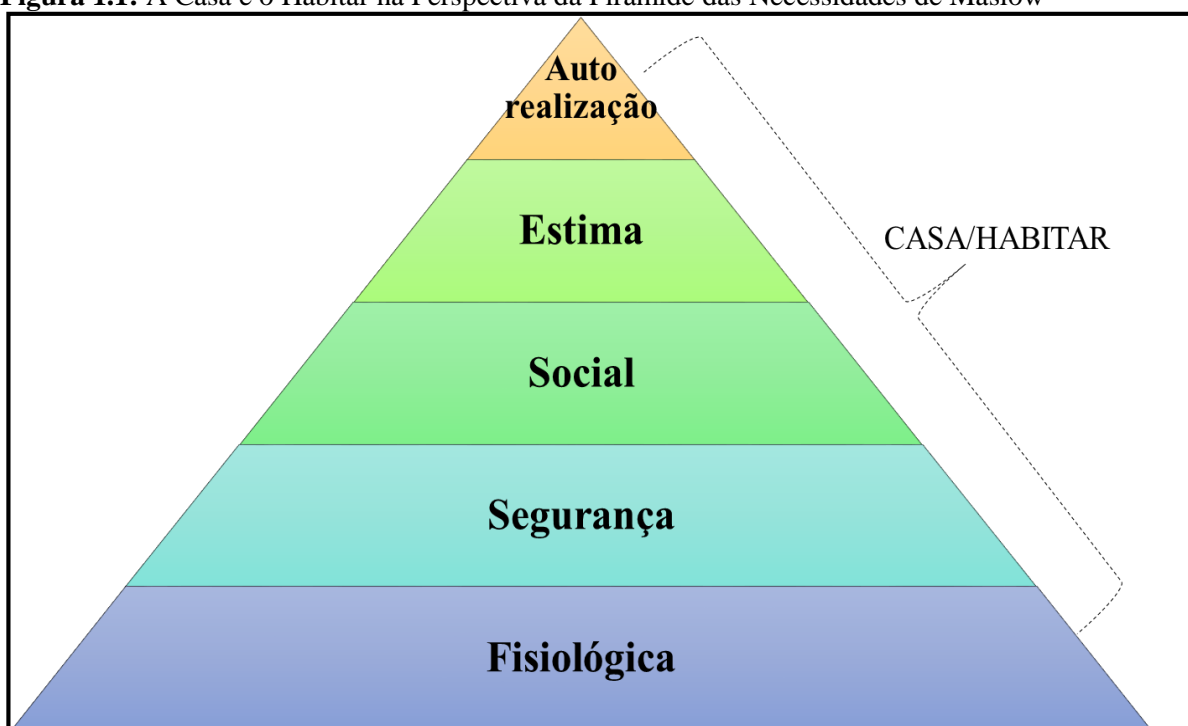
A inclusão do termo moradia no texto da constituição foi resultado de uma forte pressão dos movimentos sociais. No ano de 2001, foi aprovada a Lei Nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Carta Magna e estabeleceu diretrizes gerais da política urbana, além de outros direcionamentos. Em seu Artigo 1º, parágrafo único, estabelece normas de ordem pública e interesse social, que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. No Artigo 2º estabelece as diretrizes e normas gerais com o intuito de garantir a função social da cidade. O Inciso primeiro, Artigo 2º, se refere à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. Vale ressaltar que o Estatuto da Cidade

também trouxe a possibilidade legal de desapropriar terrenos que não são usados para moradia e prestam-se à especulação imobiliária.

Na teoria do psicólogo americano, Abraham H. Maslow (1975), sobre a hierarquia das necessidades humanas, **o abrigo**, assim como a alimentação, o sono e o repouso são fundamentais para a sobrevivência dos indivíduos e a preservação da espécie. Segundo o referido autor, essas necessidades, que se referem a primeira dimensão da pirâmide, são básicas e devem ser satisfeitas antes que as pessoas busquem a realização das demais.

A casa e o habitar são aqui pensados em todas as dimensões da pirâmide de necessidades de Maslow (1975): a fisiológica, de segurança, a social, de estima e de autorrealização (Figura 1.1). Estas dimensões são tratadas individualmente na perspectiva de explicar que a casa não atende apenas a necessidade de um teto, uma moradia para o homem, ou nas palavras do sociólogo Gilberto Freyre “o centro mais importante de adaptação do homem ao meio” (1977, p. XLVI). Seja ela destinada a um uso permanente ou ocasional, seu papel no espaço do homem é mais amplo e complexo do que se pensa.

**Figura 1.1:** A Casa e o Habitar na Perspectiva da Pirâmide das Necessidades de Maslow



**Fonte:** Adaptado de Maslow (1975)

**Organização:** Autora

A segunda dimensão da pirâmide de Maslow (1975), ou seja, a necessidade de segurança corresponde à busca de proteção contra a ameaça ou privação, a fuga e o perigo. A casa confere ao homem essa necessidade ou parte dela. Mas a instabilidade e insegurança nas

idades, em tempos modernos, trouxeram aos homens o desenvolvimento de necessidades reais ou simbólicas de proteção representadas “por enormes edifícios-fortalezas, guaritas, segurança, mecanismos de triagem e seleção, muros, cercas e, fundamentalmente, pelo automóvel, a nova carapaça inexpugnável do homem moderno (...)” (HAESBAERT, 2006, p. 97). Na atualidade, somente paredes e portas parecem não oferecer mais ao homem a sensação de proteção e segurança.

A terceira dimensão, as necessidades sociais, inclui a associação, a participação, e a aceitação por parte dos companheiros, de troca de amizade, de afeto e de amor (MASLOW, 1975). Segundo Claval (2010, p. 41), “habitar não significa apenas dispor de um lugar onde se resguardar da sociedade e onde viver sozinho ou em família. É também encontrar pessoas, levar uma vida social”. Esse geógrafo francês quando se refere ao habitar, seja numa casa, no apartamento ou em outra modalidade morfológica, afirma que o espaço no qual os homens evoluem, descansam e refazem suas forças é também um dos espaços onde a socialização acontece. Na verdade, Claval (2010) tenta entender o habitar como experiência humana que se materializa no território.

A quarta dimensão defendida por Maslow (1975), a necessidade de estima, envolve auto apreciação, auto confiança, aprovação social e respeito, *status*, prestígio e consideração, além do desejo de força e de adequação, de confiança perante o mundo, independência e autonomia. É na sua casa onde os homens podem se mostrar da forma tal como são, revelar seus gostos, manifestar suas preferências e expor suas opiniões. Mas isso não acontece sem choques, porque é um preço que se paga para dispor de um nicho onde alguém se sinta apreciado, onde se é, muitas vezes, indispensável e onde as pessoas são aceitas pelo que elas são. Em palavras de Paul Claval (2010, p. 40) “é a esfera do íntimo, do privado, do familiar”.

Na quinta dimensão da pirâmide, Maslow (1975) aponta a autorrealização como a necessidade mais elevada de cada pessoa. A posse de uma propriedade particular, uma casa para primeira ou até mesmo uma segunda residência, para a grande maioria dos indivíduos é vista como um projeto de vida, um sonho idealizado, ou ainda, uma autorrealização. Os promotores imobiliários se utilizam destes ideais para a produção e comercialização dos condomínios exclusivos e oferecem esse novo conceito de moradia como uma possibilidade de realização pessoal.

• *A segunda residência e o veranejar como necessidades criadas*

O verbo veranejar, segundo o dicionário de Ferreira (1998), significa passar o verão ou as férias em um determinado lugar. Uma casa de verão ou de veraneio pode ser interpretada

como uma forma de habitação ou abrigo ou em outras palavras, uma segunda residência que se traduz em uma opção de moradia sazonal para desfrutar o fim de semana, um feriado, as férias, como uma propriedade construída para usufruir do tempo livre, uma habitação de lazer.

Porém, apesar da moda do veraneiar na contemporaneidade estar atrelada aos períodos mais quentes, em tempos remotos o período de estada nas segundas residências acontecia no inverno como retrata Bachelard (1978, p. 222) baseado no relato de um poeta sobre uma cena que se passa numa *cottage* (casa de campo) do País de Gales: “uma bela habitação não torna o inverno mais poético, e o inverno não aumentará a poesia da habitação? A cabana branca estava *assentada* no fundo de um *pequeno vale formado* por montanhas *bastante altas*; estava como que *vestida* de arbustos” (Grifos do Autor). A posse de uma segunda residência para o veraneio nos períodos quentes ou frios é tema não somente dos poetas ou filósofos, mas de uma ampla gama de cientistas sociais preocupados com os rebatimentos desta segunda morada na dinâmica socioespacial das cidades e do campo.

As residências secundárias ou segundas residências, termos utilizados pela comunidade científica de língua portuguesa, são popularmente conhecidas no Brasil como: “casas de praia”, “casas de veraneio”, “casas de temporada”, “bangalôs”, “cabanas”, “chalés”, “chácaras”, “sítios”, “casas de campo”, “ranchos” (mais comum na Região Centro-Oeste do Brasil). Em outros países, a residência secundária também tem diversas denominações: na França, por exemplo, se chama *residence secondair*, *maison de campagne*, *residence touristique*; em países de língua anglo-saxônica a riqueza terminológica é variada: *second home*; *vacation home*, *cottages*, *weekend homes*, *summer homes*, *recreational homes*, *holiday homes*. Por sua vez, na Espanha destacam-se as seguintes expressões: *segunda casa*; *segundo hogar*; *casas vacacionales*; e na Itália, *seconda casa*.

O fenômeno da segunda residência é amplo e complexo. Primeiro pela diversidade dos tipos de moradia que abarca, podendo variar desde mansões, condomínios fechados e complexos residenciais a pequenas casas com pouca infraestrutura. Em segundo lugar, porque pode ter finalidade também variada, incluindo desde o lazer, o investimento até o *status* de possuir uma casa de veraneio. As segundas residências são aqui compreendidas como domicílios usados ocasionalmente por aqueles que obrigatoriamente devem dispor de outra moradia considerada a principal, uma vez que “ninguém reside, permanentemente, em residência secundária, mas ocupa esse espaço por períodos mais ou menos prolongados em função do tempo livre, da disponibilidade financeira e da distância do domicílio principal” (TULIK, 2001, p. 9).

No decorrer da História, as classes sociais mais privilegiadas expressavam seu poder econômico se deslocando de palácios, nos quais muitas vezes se sentiam aprisionados, para residências construídas em áreas de paisagens com belezas cênicas, campos bucólicos, montanhas ou áreas litorâneas (LÓPEZ COLÁS, 2003). Esses domicílios eram utilizados nos momentos de lazer e recreação pelos cidadãos que tinham moradia principal em outra localidade.

As origens do uso de segundas residências para inúmeros fins, mas com a finalidade principal da prática do ócio, concretiza-se com a vilegiatura e parece coincidir com o período de fortalecimento das cidades na Idade Moderna. No período do Renascimento os italianos recuperaram o conceito romano de *villa* com significado de casa de recreio ou de ócio que em latim equivale a *rusticatio* definido como estada ou permanência no campo, vida de campo ou morada no campo durante a estação calmosa. O deslocamento sazonal dos cidadãos para o campo produzia um espaço suburbano que posteriormente poderiam ser transformados em cidades (AMBRÓZIO, 2005). Segundo Pereira (2010), a partir do uso de domicílios ocasionais, os vilegiaturistas ampliam seus espaços de vivência.

A vilegiatura marítima surge na Europa com a valorização do litoral principalmente a partir da segunda metade do século XIX. Uma modificação de mentalidade, referente aos espaços marítimos, surge a partir do discurso de novos hábitos, novos costumes e novos valores sociais. O morar ou veranejar na praia torna-se uma prática social quando o homem perde o medo e a repulsa pelo mar. Trata-se de uma psicofera do veranejar que atrelada a uma tecnosfera gerada pelo incremento dos meios de transporte e de comunicação produzem uma ideologia traduzida em símbolos que se materializam no espaço na forma de objetos (SANTOS, 2012). Uma segunda habitação torna-se assim, objeto de desejo da elite (DANTAS, 2010).

A partir da segunda metade do século XX, a publicidade passa a fazer parte do processo produtivo e cria novas necessidades materiais e imateriais para os homens. A segunda residência se torna um desses novos objetos ofertados pelo capital. Primeiramente, voltada para uma classe bastante elitizada da sociedade e nas últimas décadas para uma classe média emergente que atraída pelas facilidades do capital flexível (oferta de crédito e facilidades de financiamento) se torna alvo de uma ideologia da segurança e da procura de alternativas ao cotidiano da grande cidade que o mercado imobiliário vende como um produto a ser consumido. Milton Santos ajuda nessa reflexão quando trata sobre o consumo:

Numa sociedade em que a pobreza se alarga e aprofunda, a fabricação de novas necessidades agravava a vocação ao consumo (...). A criação de novos objetos oferece novas opções às classes médias (...). É dessa forma que o consumo prossegue o seu trabalho ideológico, uma mitologia entranhada nas

coisas, um ópio social mais eficaz que as religiões o foram no passado, já que se alimenta das *práxis* individuais e coletivas experimentadas no próprio processo de vida: o trabalho, a casa, a educação, o lazer (SANTOS, 1998, p. 38-39).

Milton Santos (1998) também adverte sobre a criação cotidiana de novas e artificiais necessidades propagadas pelo crédito e pela propaganda com reflexos numa explosão do consumo. Odete Seabra (1979), num estudo pioneiro sobre as segundas residências no Brasil, levanta a seguinte reflexão:

Enquanto a produção de uma habitação, digamos a primeira residência, responde a mais elementar necessidade de habitar, morar de ter abrigo em que pese as diferentes formas existentes de satisfazer essas necessidades, a segunda habitação foge a qualquer entendimento dessa natureza. Ela é uma segunda habitação. Assim fomos levados a entendê-la como resultante de uma determinação super-estrutural, produzida ao nível da ideologia. Às empresas da construção civil coube no processo de materializar um produto dessa determinação (SEABRA, 1979, p. 13).

A referida geógrafa, no final da década de setenta, analisou a valorização do espaço litorâneo a partir da produção das segundas residências no litoral de São Paulo. “*A muralha que cerca o mar*” expressão empregada pela autora fazendo referência a verticalização que ocorrera na ocupação da costa da Baixada Santista demonstra uma padronização fordista. Os condomínios com frente para o mar formam um paredão de concreto que altera a dinâmica do espaço regional em questão. Atualmente, a lógica de valorização dos espaços litorâneos adquire outra dimensão. A proliferação de megaprojetos imobiliários financiados pelo capital nacional e internacional e destinados ao turismo residencial está estreitamente relacionado à urbanização difusa nas grandes cidades. Segundo Silva (2010, p. 133), “a relação entre o imobiliário e o turismo, nessa lógica, atua na formação de sinergia e parcerias, otimizando o ‘giro’ dos produtos, aumentando a liquidez e a velocidade de comercialização”.

A aliança entre o turismo, caracterizado pelo deslocamento e consumo da paisagem, e o imobiliário faz surgir novas formas de investimento em ambos os setores, com a formação de condomínios fechados de segunda residência com serviços turísticos, a exemplo dos *condoresorts* e dos *condohotéis*. Além do conforto, é possível alugar e obter retorno rápido do investimento, nesse caso tanto para quem compra quanto para quem vende uma segunda residência.

A incidência do imobiliário-turístico nas metrópoles nordestinas brasileiras neste início do século XXI acarreta novas relações desses dois setores e provoca reestruturações territoriais significativas (FERREIRA; SILVA, 2010). A valorização dos terrenos nas orlas marítimas se propaga para além dos centros consolidados pela atividade turística. Áreas

litorâneas, basicamente agrárias, são incorporadas e ocasionam um espraiamento da tessitura urbana que provoca mudanças na urbanização, segmentada e não necessariamente contínua fisicamente, podendo emergir em diversos pontos e manchas e que recebe diferentes denominações: dispersa, difusa, territorial e extensiva (LIMONAD, 2010).

A segunda residência atua, cada vez mais, como um elemento regionalizador e estruturador do espaço geográfico, visto que a proliferação deste tipo de domicílio implanta uma nova dinâmica territorial, paisagística e social, além de criar espaços diferenciados e nova articulação e des-articulação do território.

Porém, é preciso refletir sobre as desigualdades produzidas no campo da moradia dos homens, ou seja, no transitar entre uma primeira e uma segunda residência. Nas palavras de Haesbaert (2004, p. 360): “enquanto uma elite globalizada tem a opção de escolher entre os territórios que melhor lhe aprouver; (...) outros, na base da pirâmide social, não têm sequer a opção do ‘primeiro’ território, o território como abrigo, fundamento mínimo de sua reprodução física cotidiana”. As novas necessidades criadas pelo capital, traduzidas muitas vezes em novos produtos, não transpõem as necessidades mais elementares dos homens, como a de uma moradia principal.

• *Os velhos e os novos usos da moradia ocasional*

As sociedades estão em constante movimento. As formas geográficas recebem frequentemente novas funções, assumem novas morfologias, resignificam a materialidade advinda de tempos anteriores, que ocasiona uma expressiva dinâmica territorial e partem para um novo movimento. Assim a organização do espaço se transforma permanentemente. Nas palavras de Milton Santos “a sociedade se geografiza através dessas formas, atribuindo-lhes uma função que, ao longo da história, vai mudando” (SANTOS, 2012, p. 109).

As segundas residências no decorrer dos tempos adquiriram novas morfologias e novas finalidades de utilização. Os seus antigos usos para veraneio de final de semana, feriados ou em períodos de férias ainda permanecem. Porém, novos formatos e finalidades desta habitação secundária aparecem, principalmente, a partir do período histórico denominado pós-fordista. O fenômeno da segunda residência na contemporaneidade apresenta um panorama bem mais complexo do que foi no passado.

A partir da clássica periodização de Milton Santos (2012) que define meio natural, técnico e técnico-científico-informacional, foi desenvolvida, num esforço de síntese, a relação entre os diferentes momentos da História e as morfologias e finalidades das segundas residências (Quadro 1.1).



**Quadro 1.1:** Mudanças na forma e no conteúdo das segundas residências

<b>Meio Geográfico</b>	<b>Forma Principal</b>	<b>Conteúdo Básico</b>	<b>Momento Histórico</b>
Natural	Casa de veraneio, chácaras, sítios	Vilegiatura	Pré-2ª Revolução Industrial
Técnico	Condomínios exclusivos verticais e horizontais	Lazer, elitismo, segurança	Fordismo (Capital ocioso)
Técnico-científico informacional	Complexo de resorts, condhotéis, <i>flats</i>	Investimento-negócio, turismo	Pós-fordismo (Capital flexível)

**Elaboração:** A autora

O meio natural antecede à mecanização e é marcado por uma harmonia socioespacial (SANTOS, 2012). Os sistemas técnicos, compostos de objetos naturais e culturais, estavam bem próximos da natureza. Num momento pré-industrial, no qual a economia agrária era o processo dominante, os recursos produtivos utilizados eram precários. Segundo Santos e Silveira (2004), o corpo do homem se constituía como o principal agente de transformação tanto na produção como no enfrentamento das distâncias. Os arranjos territoriais eram marcados por uma dificuldade de integração entre o campo e os núcleos urbanos. Essa época é marcada “pelos tempos lentos, onde as diferenciações enraizavam-se na natureza e um tempo humano buscava timidamente ocupar os alvéolos de um tempo ‘natural’” (SANTOS; SILVEIRA, 2004, p. 30).

A segunda residência se manifesta neste meio na forma de uma casa isolada (palacete, bangalô). A finalidade deste imóvel era fundamentalmente uma vilegiatura sazonal que servia de lazer para os momentos de ócio das famílias nobres que pertenciam às classes mais abastadas da sociedade. A nobreza buscava no entorno de sua morada principal a natureza intocada para construir sua casa de veraneio cuja forma mantinha um equilíbrio com o meio.

Nesse sentido, as motivações para o uso das segundas residências eram basicamente locais. A mobilidade era restrita. Segundo Ambrósio (2005, p. 108), “gerando sentimento de pertença, foi criadora a vilegiatura de espaços vividos realizadores de lugares; menos fluida e mais envolta na aspereza dos meios de transportes disponíveis antes da Revolução Industrial”. O deslocamento a pé ou em carruagens marcam um momento de tempos mais lentos. As pessoas podiam assim vivenciar melhor os espaços do habitar e do veranear.

O meio técnico se desenha num espaço geográfico pela formação de objetos culturais e técnicos. A presença de sistemas técnicos eficazes se faz mais evidente. O momento

é regido pelo desenvolvimento do modelo fordista e apoia-se na produção e no consumo em massa. O desenvolvimento da indústria automobilística e o uso do combustível fóssil produzem novos arranjos territoriais motivados pela urbanização e provoca um desequilíbrio regional. A mobilidade geográfica é permitida pela utilização de “novos materiais que transgridem a distância, o homem começa a fabricar um tempo novo no trabalho, no intercâmbio, no lar” (SANTOS, 2012, p. 237). A evolução nos meios de transporte é resultado das descobertas de novas fontes de energia aliado a aglomeração nas grandes cidades.

Os condomínios exclusivos urbanos verticais e horizontais surgem como novas morfologias que abrigam tanto primeiras como segundas residências nesse novo meio geográfico. Os investidores da construção civil, atentos às mudanças provocadas pela urbanização, passam a vender um produto que se reveste com um conteúdo de lazer e de segurança aos seus consumidores. Nesse momento, ocorre uma proliferação e concentração destes tipos de moradias em áreas com amenidades naturais, particularmente as litorâneas que provocam uma forte especulação imobiliária através da valorização desses espaços. Seabra (1979, p. 09) questiona sobre a ociosidade do “capital investido e imobilizado tanto nos serviços de infra-estrutura (...) como até mesmo aquele investido nas construções de tipo apartamento”.

O meio técnico-científico informacional inicia-se no período pós Segunda Guerra Mundial caracterizando-se pela forte interação entre a ciência e a técnica (SANTOS, 2012). Os objetos deste período atual tendem a ser ao mesmo tempo técnicos e informacionais e a sua produção e localização obedecem a uma lógica já pensada pelo mercado de forma intencional. A informação faz parte tanto do surgimento como da energia que move esses novos objetos. “A diferença, ante as formas anteriores do meio geográfico, vem da lógica global que acaba por se impor a todos os territórios e a cada território como um todo” (SANTOS, 2012, p. 239).

Além da informação, o momento pós-fordista apoia-se na revolução tecnológica, na inovação e na microeletrônica como recursos produtivos. Os arranjos territoriais são marcados pela metropolização e por uma organização territorial em redes. Os processos de globalização e reestruturação produtiva definem novas dinâmicas territoriais de flexibilidade entre o local, o regional e o global.

A segunda residência, a partir de uma revalorização da natureza, assume novos contornos no meio técnico-científico informacional. Segundo Silva (2010, p. 175), as mudanças ocorreram a partir de três fatores: “intensidade do fenômeno, alternativas de estruturação do negócio, e portfólio dos produtos ofertados”. A arquitetura externa e interna das casas agrega novos serviços e adquire a morfologia de verdadeiros complexos turísticos residenciais.

Atualmente, além da finalidade do lazer, a residência secundária adquire valor de investimento, sendo um negócio altamente rentável. Materializada numa mercadoria pelo setor imobiliário deve ser tratada como uma manifestação territorial do capital flexível no contexto do meio técnico-científico informacional (DANTAS, 2010; SILVA, 2010; ASSIS, 2012).

Enfim, as novas configurações territoriais que foram se moldando ao longo da História não substituíram as antigas. Não se trata de uma evolução linear deste objeto geográfico em que o novo substitui o antigo, mas de mudanças que foram se moldando sem que as antigas formas deixassem de existir. Atualmente, convivem num mesmo território os velhos e os novos usos da moradia ocasional e estes oferecem valiosas pistas para se entender a dinâmica territorial, sociodemográfica e ambiental no espaço local e regional.

Abrigo, *habitat*, lar, casa, moradia, domicílio, assentamento, condomínio, residência. Tantas denominações, tantas possibilidades. Algumas denotam materialidade e objetividade (casa, domicílio, assentamento, condomínio, residência). Outras, imaterialidade e subjetividade (abrigo, *habitat*, lar, moradia). Todas, objetos geográficos que oferecem possibilidades de serem analisados geograficamente.

A habitação principal dos homens deve ser considerada numa dimensão bem mais ampla que a de um simples abrigo. A casa atende a uma necessidade social e de garantia de segurança para as pessoas. O direito à moradia está incluso no texto da constituição federal de grande parte dos países do mundo, inclusive no Brasil. A primeira residência como já afirmou Freyre (1979) é também a primeira relação biossocial do homem com o espaço. Assim, atua de forma concreta na organização do espaço. No tocante a segunda residência trata-se também de um fenômeno geográfico de estruturação espacial. A casa, um objeto técnico, inserida num sistema indissociável de objetos e ações, assinalada nas relações sociais e na configuração geográfica que se materializa no território como nova oferta do capital flexível.

Trabalhos recentes (SANTOS, 2015; SOUZA *et al.*, 2014) têm demonstrado a preocupação de estudiosos, principalmente geógrafos, em direcionar suas pesquisas ao fenômeno da segunda residência e seus desdobramentos territoriais. Por seu caráter multidimensional, este tipo de moradia ocasional se revela como um elemento estruturador do espaço, haja vista que a proliferação deste tipo de domicílio implanta uma nova dinâmica territorial, paisagística e social.

Morar aqui, trabalhar ali e repousar em outro lugar. O transitar por territorialidades diferentes se torna na atualidade algo totalmente possível. Essa mobilidade pelo espaço, permitida pelas melhorias dos transportes e das comunicações alterou o significado das distâncias e da estruturação do tempo: tempo de trabalho, tempo livre, tempo de lazer. Os

limites das cidades foram se diluindo, os espaços peri-urbanos e rurbanos, alargados, mas a rapidez das modificações, engendradas neste meio técnico-científico-informacional, concebido por Santos (2012) como expressão geográfica da globalização, é percebida de forma mais intensa no meio urbano.

Por fim, a moradia de uso permanente e ocasional engendra transformações socioespaciais que possibilitam e requerem estudos geográficos acerca destes objetos. Estes se apresentam como elementos estruturantes e indutores do processo de uma urbanização difusa, provocada pela periferização e proliferação dos condomínios horizontais exclusivos, destinados a primeiras e segundas residências, visto que a temática em questão reconfigura o espaço e ocasiona uma dinâmica socioespacial que se apresentam desafiadoras para o desenvolvimento urbano-regional.

## **1.2 O fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos: gênese e significado**

Morar e veranejar em condomínios são práticas da modernidade. Segundo Raposo (2012, p. 172): “na década de 1980, os empreendimentos residenciais fechados multiplicaram-se, diversificaram-se e globalizaram-se”. A preocupação com a gênese, o significado e a intencionalidade, assim como os desdobramentos desse tipo de residência no espaço urbano-regional tem suscitado atenção de estudiosos não apenas da geografia, mas de diversas províncias do saber empenhados na compreensão dessa forma socioespacial. Raposo (2002, p. 416) afirma que a interpretação do fenômeno dos condomínios fechados “como um objeto social e espacial que, não sendo absolutamente novo, como o demonstra a sua própria história, encontra hoje, para além de uma maior expansão, numérica e geográfica, e de novas formas, uma relação específica com o espaço e a sociedade”.

Assim, o fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos é passível de ser compreendido pelo recurso a várias dimensões de análise, portanto, se configura como um fenômeno multidimensional, híbrido e multidisciplinar que encontra um forte respaldo explicativo no arcabouço teórico-metodológico da ciência geográfica.

Raposo (2012), pesquisadora portuguesa que se dedica aos estudos sobre os condomínios fechados há mais de duas décadas, auxilia na busca das raízes internacionais dessas formas socioespaciais. Segundo a autora, a origem dos condomínios exclusivos remete ao período pós Revolução Industrial com o aparecimento das praças residenciais inglesas. O objetivo inicial dessas praças era oferecer amenidades aos residentes e a valorização das terras que acarretariam benefícios financeiros aos residentes/proprietários. As praças não

conseguiram se manter exclusivas aos residentes devido à ausência do fechamento. Mas havia o prestígio de residir no mesmo ambiente de uma pessoa nobre que poderia ser até o próprio rei.

Ainda no século XVIII, os residentes passaram a lutar pelo enclausuramento e pelo direito de usufruto exclusivo que acabou por acontecer através de uma determinação jurídica. O significado cultural da clausura acompanhou a complexidade das mudanças pela qual atravessava a economia e a sociedade inglesa. As transformações que ocorriam tanto no campo quanto nas cidades inglesas refletiam na adoção de um ideal de paisagem que pretendia a separação física e até mesmo visual dos membros de classes distintas. Pereira (2010, p. 30) sintetiza essa origem:

Foi nas praças residenciais britânicas que se verificam, pela primeira vez, restrições de acesso (promovendo a segregação social) a espaços que eram previamente públicos. As diferentes classes sociais deixaram de partilhar as mesmas zonas da cidade para passar a haver uma separação espacial, correspondendo a referida divisão da sociedade.

Um paralelo pode ser feito com o momento histórico pelo qual passava a sociedade brasileira no século XVIII e que foi tão bem analisado por Freyre (1977). O sistema patriarcal baseado no par Casa Grande-Senzala no campo e depois Sobrado-Mucambo na cidade, assim como na estrutura social inglesa que buscava um distanciamento entre a nobreza e a burguesia, também esteve marcado pelo anseio de segregação social e o privatismo familiar. Esse passado evidencia as raízes da segregação residencial no Brasil.

Outra comparação pode ser feita com a realidade sul-africana. A pesquisadora Landman (2006) investiga o significado dos bairros fechados do pós-apartheid da África do Sul. A autora afirma que não se pode explicar o presente ou o futuro sem compreender o passado. A partir de uma retomada da Era Apartheid (1948-1994), a autora enfoca a ideologia da segregação legalizada, na qual ocorria uma separação espacial, um controle de fluxo e uma política de gestão específica para áreas próprias. O padrão de segregação era estabelecido pela distância. Na compreensão de Landman (2006), os bairros e condomínios fechados que proliferam atualmente nas cidades sul africanas são responsáveis pelo estabelecimento de um novo apartheid resultante da segregação física e da exclusão social.

No entanto, é o subúrbio romântico planejado anglo-americano que, de acordo com Raposo (2012), pode ser considerado a passagem direta da praça residencial clausurada para os atuais condomínios fechados. Neste *habitat* burguês moderno, o desejo de privacidade, de isolamento e de segregação ganhava ainda mais força do que no modelo das praças residências inglesas. Segundo a autora, os subúrbios românticos constituíram “o mais perfeito e direto

ancestral dos atuais condomínios fechados, em especial na sua versão suburbana” (RAPOSO, 2012, p. 188).

A referida autora faz uma discussão sobre o nascimento dos subúrbios a partir do final do século XVIII, nos arredores das cidades inglesas e dos Estados Unidos. A suburbanização foi acompanhada de uma mudança relativa aos valores (desejo de isolamento e da higiênica separação das classes inferiores das cidades) e à concepção do espaço (do centro e da periferia; do espaço do trabalho e da família e do privado e do público). É válido ressaltar que “a suburbanização trazia a possibilidade de terrenos agrícolas baratos, situados para além da prévia Zona de Expansão da cidade, serem transformados de modo muito rentável em lotes para construção de habitação” (RAPOSO, 2012, p.186).

Os subúrbios românticos, que surgem pós 1945 nos Estados Unidos como subúrbios massificados, distinguiram-se das praças residenciais inglesas principalmente por se apresentarem fechados. Quanto às formas, as moradias eram isoladas com baixa densidade e dispunham de amenidades coletivas (parques, ribeira, lagos e árvores) que serviam para isolar visualmente uma casa da outra. Os espaços eram murados e dispunham de portões que limitavam o acesso ao seu interior. Essas características em conjunto conformavam a homogeneidade (e exclusão) social. Outro elemento se refere ao fato do espaço ser “controlado por um só proprietário com capacidade para impor um plano único, anterior ao seu desenvolvimento” (RAPOSO, 2012, p. 188).

Sob os moldes atuais, o fenômeno dos condomínios fechados surge, segundo Raposo (2012), primeiro nos Estados Unidos e posteriormente se amplia para outras partes do mundo. Algumas formas e conteúdos ainda se mantêm como na origem dos condomínios fechados. Contudo, a inovação e a flexibilidade que marcam o atual meio técnico científico-informacional trazem também novos conteúdos para atender as novas necessidades que surgem.

Associado a um imaginário aristocrático pré-moderno que parece garantir, como a mais de dois séculos, aos clientes dos condomínios fechados uma venerável e distintiva (falsa) identidade histórica: nobreza, antiguidade, distinção, prestígio, privilégio, refinamento, exclusividade (...) (RAPOSO, 2012, p. 193).

No Brasil, os primeiros exemplos de condomínios exclusivos surgiram na região sudeste do país, especificamente em São Paulo e Rio de Janeiro, ainda na década de 1970. O sucesso destes empreendimentos, no sentido empresarial, como o Alphaville, apontado como o maior condomínio exclusivo da América Latina (CALDEIRA, 2000), influenciou a adoção desses modelos de moradia por Portugal, como afirma Raposo (2012).

Enquanto tendência, o fenômeno da condominização se faz presente em grande parte dos países do mundo. Os condomínios são formas socioespaciais que variam de um lugar para o outro quanto a morfologia, o tamanho, os serviços oferecidos e as razões do fechamento. Sendo assim, a comunidade científica internacional adota terminologias diversas quando se refere a essa forma de residir, tais como: *gated community/edge city/máster planned community*, nos Estados Unidos; *fraccionamientos cerrados*, no México; *comunidades enrejadas*, no Chile; *barrio privado*, na Argentina.

No Brasil, a denominação mais utilizada acompanha a designação internacional mais comum que é condomínios fechados (*gated communities*). Porém, inúmeras outras expressões são utilizadas pelos autores pelo que enunciam. Algumas delas são: “condomínios exclusivos” (O’NEILL, 1986; CORRÊA, 1989), “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000), “feudos metropolitanos” (GUIMARÃES, 2011), “espaços- bloco” (LEITÃO, 2005), “paraísos artificiais” (RAPOSO, 2002), “solução urbanística enclausurada” (PEREIRA, 2010); “confinamento territorial intramuros” (YÁZIGI, 1999), entre outras, que denotam a complexidade desta forma socioespacial.

Segundo Caldeira (2000), essa forma de habitação está estruturada nos seguintes elementos básicos: segurança; isolamento; homogeneidade social; equipamentos e serviços. Conforme Raposo (2012, p. 173):

Os condomínios fechados correspondem a uma forma socioespacial residencial que contempla um conjunto diverso de soluções de habitação (edifícios isolados e conjuntos de edifícios de apartamentos, conjunto de moradias; conjuntos mistos que incluem os dois tipos anteriores) e que detém, simultaneamente, as três características seguintes: 1) equipamentos privados ou privatizados de utilização coletiva em número e tipo variável (e.g., ruas, piscinas, campos de tênis, jardins, parques); 2) impermeabilidade do perímetro e controlo do acesso (LUYMES, 1997) de tipo e grau variável, 3) propriedade privada coletiva (ou acesso a e usufruto coletivo privatizado) de espaços exteriores associados a função residencial que coincidem com ou constituem o suporte físico dos equipamentos já referidos.

A vocação, a finalidade e a localização dessas formas socioespaciais variam de acordo com as especificidades do lugar que as acolhe. Em alguns países da Europa, os condomínios horizontais exclusivos (CHE’s) surgiram basicamente para abrigar as segundas residências, portanto para o lazer das classes mais abastadas. No Brasil, surgiram principalmente para atender o problema de moradia dos executivos das indústrias multinacionais, como o exemplo do empreendimento Alphaville Residencial, em 1975.

A literatura distingue dois tipos de condomínios fechados. Aqueles que se apresentam como uma forma de segregação distintiva e como um produto imobiliário específico

e que já nascem fechados. E os denominados pseudo-condomínios, ou seja, os bairros fechados, uma forma emergente já presente em Campinas (MELGAÇO, 2012) e em cidades da África do Sul (LANDMAN, 2006), do Chile (BORSODORF, 2003) e da Argentina (JANOSCHKA, 2004).

Landman (2006), em seu estudo sobre as implicações dos espaços residenciais fechados na África do Sul pós Apartheid, contribuiu para sintetizar o significado dessas formas socioespaciais. A autora distingue dois significados: o físico e o simbólico. Como significado físico, a *Integração e Acessibilidade* - a privatização dos espaços públicos e o impacto nos padrões de tráfego e movimento; a *Equidade* - as atividades urbanas são restritas a poucas pessoas; e a *Eficiência* - a forma urbana e a rede rodoviária são severamente afetadas e transformadas. Quanto ao significado simbólico dessas formas urbanas a autora destaca o *Isolamento* - crescente sentimento de realização, *status* e prestígio, criação de um invólucro físico e a dicotomia entre nós e eles (*insiders e outsiders*); a *Exclusão* - o ato de excluir todos os que não fazem parte de nós; e o *conflito* entre os moradores, os de dentro e os de fora e o interior, ou seja, de caráter pessoal.

### **1.3 Encontros e desencontros no uso residencial do espaço urbano-regional: condomínios e a privatização de espaços públicos**

Os novos processos dominantes na atualidade, ou seja, a reestruturação produtiva, o neoliberalismo e a globalização, produzem diferentes arranjos espaciais e consolidam a metropolização. A cidade e sua área de influência podem se tornar também região. O morar na metrópole acompanha essas mudanças e ganha maior complexidade. Conforme afirma Beaujeu-Garnier (1997, p. 189), “a função essencial do espaço urbano é residencial”. Portanto, o ato de residir participa diretamente da (re) estruturação do espaço urbano-regional e estabelece diferentes padrões na dinâmica socioespacial.

As velhas e as novas formas da moradia e seus respectivos conteúdos, como já se refletiu anteriormente, criam distintas relações socioespaciais. A casa, a calçada, a rua, a praça e o bairro, por exemplo, adquirem valor de uso no plano do habitar. São formas presentes no espaço urbano de um ideal de cidade moderna e articulada em que o espaço público é aberto à livre circulação. Um espaço de vivência e de encontro. Suas formas adquirem conteúdos de solidariedade, tolerância, de heterogeneidade social, de diversidade, de interação, de socialização. Vale ressaltar que a cidade pensada para todos, como um espaço de vivência e de encontro, segundo Caldeira (2000), nunca existiu.

Por outro lado, o condomínio exclusivo, o muro, a rodovia e o automóvel na cidade contemporânea, no plano do morar, adquiriram valor de troca. Formas de uma cidade



fragmentada marcada pelos desencontros. Seus conteúdos são de individualismo, privatismo, *status*, homogeneidade social, enclausuramento, isolamento, restrição e indiferença civil.

O movimento das relações socioespaciais no uso residencial do espaço urbano-regional brasileiro pode ser entendido a partir de três momentos (FREYRE, 1977, 1979). Um primeiro, em que as relações socioespaciais eram marcadas pela proximidade e pela confiança. Às vezes, apenas uma porta separava os residentes da casa para a calçada e a rua. O estranho que batia a porta, como já escreveu Gilberto Freyre (1979), gritava “oh de casa!” e era acolhido com um “oh de fora!”. O estranho mais uma vez respondia com um “oh de dentro”. O morador da casa, apesar desta apresentar-se com um caráter privativo, acolhia a visita com um “entre a casa é sua!”. Vale mencionar que o acolhimento era feito num espaço da casa criado para o estranho, a sala de visitas (DAMATTA, 1997). As relações de compadrio estavam presentes no sistema patriarcal marcado pelo regime da escravidão.

Num segundo momento, os cacos de vidro, as lanças, as grades e os muros simbolizam um conteúdo de separação, hostilidade e inimizade. Gilberto Freyre (1977) analisou em *“Sobrados e Mucambos: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento urbano”* o Brasil do final do século XVIII e início do século XIX e seus escritos nos auxiliam no rastreio das raízes da segregação residencial no Brasil. A arquiteta Lúcia Leitão (2005), baseada nos escritos deste renomado sociólogo, é bem clara quando enfatiza que a casa diz não a rua e esta é convertida num mero acesso, um arremedo do espaço público.

À sombra da herança cultural da Casa Grande no campo e dos Sobrados no meio urbano, a cidade produziu um ambiente de exclusão, centrado no espaço privado, com todas as consequências sociais e urbanísticas decorrentes desse fato. Conforme Leitão:

Em sua expressão atual, a primazia do espaço privado-exclusivo e excludente - materializa-se, por exemplo, na construção, cada vez mais intensa, de condomínios fechados nas principais cidades brasileiras, cuja característica marcante é o fato de se constituírem em espaços que se fecham em si mesmos (LEITÃO, 2005, p. 238).

Esse terceiro momento, do aparecimento dos condomínios exclusivos, que aqui no Brasil ocorre a partir da década de 1970, é caracterizado por uma cidade fragmentada e segregada que Caldeira (2000) denomina de “cidade de muros”, na qual, os enclaves fortificados criam uma nova ordem privada e os conteúdos passam a ser de tensão, separação, discriminação e suspeição que se tornam as novas marcas da vida pública.

As análises das relações socioespaciais da atualidade perpassam pela explicação do uso público e privado do espaço urbano-regional. A privatização dos espaços públicos é uma temática complexa e polêmica que tem suscitado a atenção daqueles preocupados com a atual

segregação residencial e fragmentação do espaço urbano-regional. Geógrafos, urbanistas, arquitetos, sociólogos, economistas, antropólogos, filósofos, dentre outros estudiosos, se atentam, cada vez mais, a essa temática.

Segundo Raposo (2008), a autonomização do público e do privado teria sido trazida pela modernidade como reflexo da separação da esfera da residência (casa-família) e da esfera pública (mundo). Aliás, para DaMatta (1997), a mistura do espaço da casa e o espaço da rua poderia provocar graves confusões ou até mesmo conflitos. Portanto, os problemas deveriam ser atribuídos sempre ao externo, ao coletivo e na multidão.

Na discussão do par público-privado outros pares surgem numa relação ora de separação e oposição, ora de simbiose e hibridez que demonstra o quão complexo e polêmico se torna o debate desta temática (Quadro 1.2). As relações que se estabelecem, na sua maioria antagônicas, estão sempre permeadas pelo conflito que, segundo Carlos (2001), é inerente ao ser social que se realiza em uma vida menos pública e mais privada e que parece caminhar para a consagração do individualismo como modo de vida ideal.

**Quadro 1.2:** Pares da relação público e privado

<b>ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>ESPAÇO PRIVADO</b>
Cidadão/cidadania	Usuário/consumidor
Coletivismo/solidariedade	Individualismo
Compartilhamento	Exclusividade
Heterogeneidade social	Homogeneidade social
Diversidade/diferenças	Uniformidade
Estado	Mercado
Pontes	Muros
Praça, rua, pedestres	Vias, automóvel
Transitar	Morar
Perigo/violência	Segurança
Socialização	Isolamento
Articulação	Fragmentação
Civilidade	Indiferença civil

**Elaboração:** A autora

Muitas questões se colocam na discussão do uso residencial do espaço urbano-regional contemporâneo. A questão da acessibilidade e da alteridade, da implementação de espaços concebidos para um determinado público, da valorização da segurança, das diferenças entre o uso público e coletivo dos espaços, da prática da cidadania, dos ideais da cidade moderna e pós-moderna, da relação entre o privatismo patriarcal e a privatização dos espaços, da formação de enclaves territoriais, dos direitos espaciais e a ilegalidade dos condomínios e

loteamentos fechados, entre outras tantas questões que permeiam essa temática tão relevante nos debates atuais.

A cidade moderna foi idealizada como *locus* do encontro. Segundo Caldeira (2000), em cidades ocidentais, os elementos básicos de um ideal moderno de vida pública urbana são: a primazia e a abertura das ruas, a circulação livre; os encontros impessoais e anônimos de pedestres; o uso público e espontâneo de ruas e praças; e a presença de pessoas de diferentes grupos sociais passeando e observando os outros que passam. Em outras palavras, um lugar onde o direito de ir e vir e o acesso nunca são restritos e os princípios da alteridade, da heterogeneidade e da socialização norteiam as relações entre os indivíduos ainda que esses encontros possam acontecer de forma tensa e conflitiva.

A negação da rua, espaço público fundamental para a vida que se quer urbana e regional, como já mencionado anteriormente, tem suas raízes no sistema patriarcal que teve início nos engenhos e continuou no decorrer do nascimento da vida urbana no Brasil. Nas palavras eloquentes de Gilberto Freyre:

(...) sistema patriarcal, inimigo da rua e até da estrada (...). As casas de engenho e de sítio dando a frente para estradas quase intransitáveis, outras para os rios; os sobrados, para ruas sujas, ladeiras imundas, por onde quase só passavam a pé negros de ganho, muleques a empinarem seus papagaios, mulheres públicas (FREYRE, 1977, p. 152).

Leitão (2005, p. 237) afirma não se surpreender que “(...) a rua brasileira, o espaço de todos, tenha nascido feia, suja, fétida, desprestigiada, concebida como um mero caminho em direção a casa, ao espaço que se queria nobre, distinto, fidalgo”. Para demonstrar o que a autora denomina de “marcas da brasilidade” a arquiteta menciona o exemplo da Inglaterra para deixar claro que em diferentes realidades sociais a casa, por mais nobre que fosse, se abria a rua sem nenhum problema aparente.

O papel do Estado na regulamentação dos espaços públicos foi fundamental. No Brasil, segundo Gilberto Freyre (1977), ainda na primeira metade do século XIX os jornais da época apresentavam editais e pronunciamentos contra os sobrados e a favor das ruas. Mas desde o início do século XIX, a rua no Brasil foi aos poucos adquirindo prestígio. As posturas municipais tiveram um importante papel na defesa da rua contra as afrontas da Casa Grande, agora sob a forma de Sobrado, nas cidades. Segundo Freyre (1977) as posturas, criadas no início do século XIX, tiveram o objetivo de limitar os abusos do particular e da casa além de fixar a importância, a dignidade, os direitos da rua, que até então era tão desprestigiada e violada.

A rua e a casa alternaram momentos de prestígio e desprestígio no Brasil. A rua, a praça e a festa da Igreja, segundo Freyre (1977), favoreciam a comunicação entre as classes e

ainda tinham a função de atenuar os antagonismos que existiam. Os diferentes e as diferenças conviviam e compartilhavam um mesmo espaço.

O espaço público, segundo Serpa (2007), é o espaço da ação política e da reprodução dos diferentes. Segundo este geógrafo, a diferença e a desigualdade se articulam no processo de apropriação espacial e definem uma acessibilidade, sobretudo simbólica. Assim, a acessibilidade e alteridade evidenciam as classes e determinam os processos de territorialização e por vezes de privatização dos espaços públicos urbanos.

Para Freyre (1977), a paisagem social brasileira se constituiu em torno da casa, do espaço privado. Nessa mesma paisagem não havia lugar para o não familiar, para o público. Dessa característica, possivelmente, se deriva o processo de profunda negação da rua, o espaço público por excelência (LEITÃO, 2005). DaMatta (1997) afirma como o espaço público, no Brasil, além de toda denotação negativa que representa ainda se revela como perigoso. Assim, espaços de uso coletivo murados e com amplos aparatos de segurança se tornam um fato social nas cidades brasileiras, assim como em outras cidades latino-americanas e de outras partes do mundo.

A discussão sobre a espacialidade dos condomínios exclusivos é melhor apreendida com a classificação utilizada por Souza (2000), que elenca o espaço urbano da seguinte maneira: espaço *privado familiar*, espaço “*público*” *estatal*, espaço *condominal* e espaço “*público*” - *privado*. O espaço *privado familiar* corresponde a uma propriedade privada e implica posse, enquanto o espaço “*público*” *estatal* ao contrário é propriedade pública como por exemplos as praças e a rua sendo espaço “de todos”. O espaço *condominal*, no entanto, não se enquadra perfeitamente nem na primeira e nem na segunda classificação. Segundo Souza (2000, p. 203, grifo do autor):

O espaço *condominal* não é exatamente o espaço privado familiar, mas tampouco é propriedade pública. Consiste em uma propriedade privada compartilhada, como é o caso dos condomínios de prédios (espaços de uso comum) ou, em outro patamar de complexidade morfológica e sociopolítica-espaciais, os “condomínios exclusivos”, onde a acessibilidade é regulada através de convenção.

Existe ainda o espaço “*público*”-*privado* que é apropriado para o exemplo dos *shoppings centers* que se diferenciam dos condomínios exclusivos, uma vez que nestes últimos os consumidores habitam nestes espaços. Considere-se, então, os condomínios como assentamentos “*público*”-*privado*. Porém, ainda cabem algumas restrições para a utilização do termo “*público*”. Serpa (2007) adverte que não se podem denominar os espaços partilhados pelos condôminos no interior dos empreendimentos de público, mas sim de coletivos. Nas suas

palavras: “a soma de processos de apropriação de um coletivo de indivíduos não é suficiente para legitimar a noção de espaço público” (SERPA, 2007, p. 37). Em outras palavras, o espaço coletivo do condomínio consiste em uma propriedade privada compartilhada por uma coletividade.

Ao adentrar na questão jurídica dos condomínios horizontais fechados, existem discordâncias sobre o enquadramento legal desses empreendimentos. É preciso primeiramente diferenciar juridicamente o condomínio do loteamento. O quadro abaixo pretende, num esforço de síntese, enquadrar legalmente essas formas socioespaciais para posteriormente discuti-las (Quadro 1.3).

**Quadro 1.3:** Enquadramento Jurídico e diferenças dos Condomínios e Loteamentos

TIPOS	LEGISLAÇÃO	CARACTERÍSTICAS
Condomínio Horizontal ou Especiais (Condomínios <i>Edifícios</i> )	Lei Nº 4.591/1964 (Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias) Código Civil Lei Nº 4.864/65 Código Civil (Lei Nº 10.406/2002)	-Novo conteúdo em razão da pressão social. Racionalização da moradia. Partes comuns e partes individuais. -Art. 8 (Lei Nº 4.591/1964) Existência de residências isoladas, de propriedade exclusiva, com áreas privativas de jardim e quintal, e, em comum, os jardins, piscinas, salões de jogo e as áreas de terreno que dão acesso à estrada pública e ligam as várias casas do conjunto, sendo que nas vilas, o acesso à via pública se faz pelas chamadas ruas particulares, que terminam por um balão de retorno, no qual são manobrados os veículos. - Os artigos 1314 a 1326 do Código Civil (Lei Nº 10.406/2002), nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.
Loteamento	Lei Nº 6.766/1979 (Legislação de Parcelamento do Solo Urbano) Lei Nº 9.785/1999 (modificou parcialmente a anterior)	Art. 2º. [...] Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificações ou ampliação das vias existentes (Lei Nº 6.766/1979).
Loteamento Fechado (Condomínio de Fato) ou Condomínio Atípico	Não há amparo legal. Brechas da Lei. Fato Social.	Uso de uma área comum, subdividida em lotes autônomos com suas vias de circulação. Seus espaços são murados e o acesso é controlado.
Condomínio Urbanístico	Projeto de Lei Nº 3.057/2000 (autodenominada Lei de Responsabilidade Territorial)	-Visa dar legalidade e regulamentação aos condomínios atípicos. Estes terão permissão para a limitação do acesso aos locais que se designam públicos. - Inciso XII do artigo 3º condomínio urbanístico: “(...) a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condomínios, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”. (PL 3.057/2000, WANDERVAL, 2000, p. 42)

**Elaboração:** Alessandra Magda dos Santos de Souza com base Guimarães, 2011; Wanderval, 2000; Brasil, 1979

O condomínio, antes mesmo de sua regulamentação, já existia como um fato social. O termo origina-se no latim: “cum” significa conjuntamente e “dominium”, significa domínio, propriedade. Portanto, condomínio é propriedade conjunta que pertence a mais de um. Seu surgimento pós Revolução Industrial e sua expansão nos centros urbanos posteriormente ao fim da Primeira Guerra Mundial são creditados a necessidade de uma racionalização da moradia, ou seja, é fruto da necessidade de um melhor aproveitamento de terrenos em locais habitáveis (GUIMARÃES, 2011).

A expressão de condomínio edilício passou a ser adotado pelo Novo Código Civil brasileiro que entrou em vigor em janeiro de 2003. Seus artigos referentes a condomínios modificaram a Lei que regia o setor, a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, também conhecida como Lei do Condomínio. Segundo a referida legislação, o condomínio edilício é caracterizado por apresentar uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular com exclusividade da unidade autônoma e titular de partes ideais das áreas comuns. O fechamento é previsto por lei apenas daqueles que ocupam áreas pequenas, ou seja, que não interferem na circulação da cidade.

Conforme a legislação brasileira, o loteamento é “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979, capítulo 1º do artigo 2º da Lei Nº 6.766/79). Observa-se que o termo “fechado” não aparece na legislação atual, portanto, os loteamentos fechados são ilegais. Rodrigues (2013), diante da inconstitucionalidade dessas formas espaciais, prefere referir-se aos mesmos como loteamentos murados.

Diante do exposto, notamos que a legislação brasileira prevê tão somente as figuras do loteamento e do condomínio *edilício*. Portanto, o enquadramento judicial dos tão populares condomínios horizontais fechados, denominação que segundo Melgaço (2012, p. 91): “carrega um valor simbólico que não deve ser desprezado, pois para muitos, o ideal de morar bem é exatamente morar nessas residências exclusivas”, é complexo e polêmico.

O jurista Guimarães (2011) discute a problemática dos condomínios fechados ou atípicos que se expandiram e se tornaram um fato social à sombra de uma lacuna na Lei Nº 6.766/99, que regulamenta o parcelamento do uso do solo urbano, que não prevê a existência do que o autor vai denominar de verdadeiros “feudos metropolitanos”.

Para Guimarães (2011) na discussão acerca do parcelamento do solo urbano os condomínios ou loteamentos fechados se apresentam como um problema grave a ser enfrentado

pelo fato de se apropriarem de espaços públicos, como se privativos fossem. “Tal apropriação vai desde o apossamento de uma calçada, com sua ocupação indevida, até o fechamento de vias, configurando verdadeiros bairros isolados e murados” (GUIMARÃES, 2011, p. 12). Ainda para este jurista, a proliferação desses empreendimentos tem como intuito “privatizar, restringir e apropriar-se do espaço público, em verdadeira feudalização do alheio” (GUIMARÃES, 2011, p. 19).

Souza (2008) chama a atenção para o caráter estratégico das práticas correntes do mundo empresarial em comercializar esses produtos imobiliários como condomínios quando na verdade deveriam ser denominados de loteamentos fechados, prática que afronta a Lei nº 6.766/79, uma vez que um loteamento não pode ser fechado. Segundo Souza (2008), os “pseudocondomínios ferem três dos direitos formais que integram a constituição de qualquer país regido pela democracia: o direito de ir e vir, o direito de intimidade e o direito a reunião.”

Guimarães (2011) deixa claro sua opinião contrária à privatização e ao que o jurista denomina de feudalização do espaço público. Segundo este estudioso, deve “coexistir os complexos vínculos entre direito, urbanização e política” (GUIMARÃES, 2011, p. 38). O referido jurista destaca a obrigação de se desenvolver “um projeto de solidez e eficiência, que seja harmonioso com os princípios constitucionais, no que tange aos novos direitos da sociedade, objetivando a reforma urbanística e gestão adequada das políticas urbanas”. (GUIMARÃES, 2011, p. 39). O ordenamento e o planejamento territorial deveriam assim levar em consideração a questão legal do fechamento de espaços públicos com uma preocupação com a ocupação e com o parcelamento do solo urbano.

O jurista conclui suas reflexões apontando que:

Estes empreendimentos hoje oferecem o que há de mais interessante dentro dos negócios imobiliários: luxo, conforto, segurança, lazer, serviços, status, e constituem excelente negócio a quem constrói e vende, como a quem adquire, pois a tendência é uma valorização constante. Mas nada disto justifica a existência de feudos murados nas cidades. (...) Infelizmente, para a grande maioria dos compradores, o que se verifica é que estes “condomínios” são absolutamente irregulares e não passam de lotes comuns; e que a característica de “loteamento fechado” é apenas, e tão somente, um argumento de vendas e marketing, nada havendo quem autorize a construção destes pequenos feudos (GUIMARÃES, 2011, p. 40).

No meio jurídico existe uma discordância ainda sobre a interferência municipal na legalização dos condomínios horizontais fechados e os loteamentos fechados. No artigo primeiro, parágrafo único, da Lei nº 6.766/79, está evidente que “os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta lei às peculiaridades regionais e locais” (BRASIL,

1979). Diante desta premissa há aqueles, no meio jurídico, que defendem a posição de que a criação de leis municipais para regulamentar esses empreendimentos é constitucional. Outros juristas defendem que os municípios não poderiam passar por cima da legislação federal e por tanto essas leis municipais seriam inconstitucionais.

O fato é que em vários municípios brasileiros essas leis foram criadas e autorizam o fechamento de determinados bairros ou áreas de forma provisória. Os municípios definem, em geral, que após o fechamento de determinada área, a manutenção das vias e da infraestrutura instalada passa a ser de responsabilidade exclusiva dos moradores e não mais do poder público municipal. Esse artifício faz com que muitas administrações municipais considerem o fechamento de bairros uma economia para os cofres públicos (SILVA, 2008).

As contradições, as incoerências e as polêmicas não se resumem a essas apresentadas. Outras ilegalidades como a delegação do poder de polícia a guardas privados, entre outras, tornam a discussão ainda mais complexa. A arquiteta Emília Maricato, especialista em planejamento urbano, escreve de forma acerba sobre a temática em questão:

A legalidade da propriedade da terra urbana não diz respeito só aos pobres. Os loteamentos fechados que se multiplicam nos arredores das grandes cidades são ilegais, já que o parcelamento da terra nua é regido pela Lei Federal nº 6.766 de 1979, e não pela que rege os condomínios, a Lei 4.591, de 1964. O primeiro e mais famoso dos condomínios – o de Alphaville, em São Paulo – tem parte de suas mansões sobre terras da União. Moram em loteamentos fechados juízes, promotores do Ministério Público, autoridades de todos os níveis de governo. Eles usufruem privadamente de áreas verdes públicas e também vias de trânsito que são fechadas intramuros. Para viabilizar a privatização do patrimônio público, na forma de um produto irresistível ao mercado de alta renda, há casos de prefeituras e câmaras municipais que não titubearam em se mancomunar para aprovar leis locais que contrariam a Lei Federal. Ou seja, aprova-se uma legislação ilegal, bem de acordo com a tradição nacional de aplicação da Lei de acordo com as circunstâncias e o interesse dos donos do poder (MARICATO, 2008, p. 35).

As considerações acima mencionadas auxiliam na compreensão do teor deste embate. Tramita no Congresso Nacional, desde 2000, o Projeto de Lei Nº 3.057/2000 de autoria do deputado Bispo Wanderval (PS/SP), autodenominado Lei de Responsabilidade Territorial, que propõe a revisão da Lei Nº 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo urbano. O texto do Projeto de Lei é uma questão muito controversa e polêmica. Dentre os pontos tratados se propõe a criação do “condomínio urbanístico” e loteamentos com controle de acesso, que pode ser interpretado como a legalização dos loteamentos fechados. Alguns geógrafos lamentam a sua possível legalização. Melgaço (2008) justifica que os impactos que esses fechamentos trazem a coletividade urbana não serão diminuídos e Souza (2008, p. 79) alerta que “no que



concerne a coibir à auto-segregação a referida Lei de responsabilidade Territorial Urbana é, para usar eufemismos, acanhada e tibia”. Melgaço (2012, p. 103) é enfático ao afirmar que:

A tendência a urbanização em guetos residenciais faz com que a cidade passe de local do encontro a local do confronto. Por multiplicar as barreiras arquitetônicas, promover a privatização do espaço público e reforçar preconceitos, os condomínios podem ser considerados a forma mais clara de uma deliberada segregação espacial. Ao invés de promoverem uma cidade para todos, os condomínios fechados têm servido como instrumento urbanístico para a construção de uma cidade de poucos.

Caldeira (2000) discute a implosão da vida pública moderna e descreve os enclaves habitacionais como propriedades privadas para uso coletivo que:

ênfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente marcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem regras de inclusão e exclusão (CALDEIRA, 2000, p. 258).

Serpa (2007) questiona o fato da existência de espaços concebidos e implementados para um tipo específico de público. O autor afirma, com base em seus estudos empíricos, que a crise da modernidade acontece nos domínios público e privado. Segundo o referido autor, “caminhamos para a consagração do individualismo como modo de vida ideal, em detrimento de um coletivo cada vez mais decadente” (SERPA, 2007, p. 35). As relações de vizinhança são ainda condicionadas pelas diferenças entre as classes sociais. Nesse sentido, nos bairros populares essas relações são fundamentais devido as limitações de oportunidades, já nos bairros de classe média essas são mais seletivas e menos frequentes graças ao maior poder aquisitivo que faz diminuir a necessidade de ajuda mútua e aumentar a necessidade individual do espaço.

Para entender o discurso da insegurança dos espaços públicos no Brasil, ou em outras palavras, a imagem difundida de um espaço público perigoso, precisa-se retomar o nascimento da vida urbana no país, ou seja, final do século XVIII e início do século XIX. É possível assim, pontuar dois momentos que marcaram o enclausuramento nas cidades brasileiras. O primeiro, durante o seu nascimento, como descreve Freyre (1977), em que se negava a rua e se cercavam os jardins e as chácaras e se levantavam muros e colocavam-se neles cacos de vidro, pontas de lança para afastar os de fora da casa. E um segundo momento, como descreve Caldeira (2000), no período pós-democratização do Brasil em que a elite paulista parece optar por viver entre muros.

Atualmente, em um meio técnico-científico informacional, o aparato tecnológico oferecido pela segurança privada se modernizou e se tornou símbolo de distinção e status e

passou a fazer parte da arquitetura das casas. A insegurança parece ter sido o principal argumento capturado pela indústria imobiliária para vender esse novo conceito de moradia a partir da década de 1970, particularmente no Brasil. É válido mencionar que nesta época a violência ainda não era uma questão tão preocupante como nos dias atuais, não apenas em São Paulo, mas no Brasil como um todo. Nas palavras de Caldeira (2000, p. 261):

Na época, o crime não era a principal preocupação da cidade, e a prática de controlar a circulação era na verdade temida por vários grupos: 1973 era o auge da ditadura militar e para muitos qualquer investigação de identidade era vista como ameaçadora. Esse fato indica como o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de marketing que se tornou dominante nas décadas seguintes: hoje, os procedimentos de segurança são requisitos em todos os tipos de prédios que aspirem a ter prestígio.

Outros valores estão embutidos e são publicizados pelos promotores imobiliários juntamente com a segurança. Segundo Caldeira (2000, p. 267), “segurança e controle são condições para manter os outros de fora, para assegurar não só exclusão, mas também ‘felicidade’, ‘harmonia’ e até mesmo ‘liberdade’.” No entanto, se discute ainda os conflitos dentro dos muros e a falsa segurança no interior dos condomínios fechados. Caldeira (2000) aponta que concordar a respeito de regras comuns, ou em outras palavras, funcionar como uma sociedade com algum tipo de vida pública parece ser o problema central no cotidiano dos condomínios.

Explicar o isolamento e o enclausuramento da elite e da classe média emergente da sociedade brasileira requer um retrocesso na história do patriarcado no país, como já se afirmou anteriormente. Destarte, mais que desencontros, o fechamento de espaços residenciais pela proliferação de condomínios horizontais exclusivos, nos espaços urbanos em regiões metropolitanas provoca um ambiente cada vez mais hostil em que o individualismo e a intolerância são suas marcas.

Os sinais da brasilidade, no entendimento de Leitão (2005), impedem a construção de outra face do espaço público. “Uma face na qual, ao se mirar o povo brasileiro, se possam ver cidadãos e não mais senhores. Afinal, onde existem privilégios não há direitos” (LEITÃO, 2005, p. 251). Suas considerações parecem responder aos questionamentos da antropóloga Tereza Pires do Rio Caldeira quando discute a privatização dos espaços públicos durante o período de consolidação do regime democrático brasileiro. A autora se mostra indignada com a obsessão de construir muros e cercas em pleno contexto de abertura política e democratização em que as ruas e as praças, particularmente da cidade de São Paulo, foram palco de contestação e manifestações de todas as classes sociais. Nas palavras da autora: “Quando o sistema político

se abriu, as ruas foram fechadas e o medo do crime se tornou a fala da cidade” (CALDEIRA, 2000, p. 314).

As respostas a essas indagações parecem estar na gênese da urbanização brasileira. A separação e o isolamento entre as diferentes classes sociais e os acessos desiguais se acentuam nesse processo atual de profundas mudanças que apontam para uma crise urbana e que segundo Carlos (2006, p. 48), produz “o desencontro do cidadão na metrópole”.

#### **1.4 A ação dos agentes imobiliários e do poder público**

O espaço urbano-regional na contemporaneidade é produzido a partir da atuação conjunta de diversos agentes sociais. A ação desses agentes representados pelos proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos ocorre de maneira complexa e suas práticas remodelam os espaços constantemente (CORRÊA, 1989). Enquanto elementos constituintes do espaço produzido, os condomínios horizontais exclusivos são produtos de divergências e convergências dos interesses desses variados atores.

Na produção do espaço residencial das cidades, em particular os destinados à classe privilegiada, a atuação dos promotores imobiliários e do Estado devem ser analisadas com maior afinco. Para Milton Santos (2008, p.110), Estado e Mercado formam um par dialético, todavia “isso não elimina o fato de que o Estado exerça seu auxílio ao mercado”. Para esse autor, essas forças ainda agem em conjunto, numa dialética única, que privilegia uma delas.

Coy (2006), que estudou mais especificamente os atores que atuam na complexa dinâmica da produção dos condomínios exclusivos no Brasil, elenca três grandes grupos como agentes e os denomina de promotores de projetos, grupos-alvo e as autoridades públicas. As relações entre esses grupos nem sempre são pautadas pela harmonia, e os interesses de cada um em particular nem sempre estão tão evidentes. Em outras palavras, as ações desses grupos podem esconder outras intencionalidades. É preciso destacar ainda que a ação conjunta desses agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Assim os conflitos são minimizados e suas estratégias variam no tempo e no espaço (CORRÊA, 1989).

Todavia, antes de analisar o papel de cada grupo de atores na produção e expansão dos condomínios horizontais exclusivos nas metrópoles contemporâneas, faz-se necessário um breve resgate da conjuntura política e socioeconômica, ou seja, as forças condutoras da reestruturação do espaço urbano-regional, especificamente em função do espaço residencial.

Segundo Coy (2006), na década de 1990, os princípios neoliberais de desregulamentação, flexibilidade e privatização passaram a influenciar diretamente os

processos urbanos particularmente das cidades latino-americanas. O cenário da época é de redução da participação direta do Estado e, em contrapartida, de políticas mais abertas e maior espaço para os interesses do capital privado. Essas seriam, de acordo com o referido geógrafo, as principais razões pelas quais as empresas do setor imobiliário ou os moradores mais ricos tiveram um aumento do controle sobre a reestruturação urbana.

Borsdorf (2003), em seus estudos sobre o crescimento dos bairros fechados e a fragmentação das cidades latino-americanas, conclui que estes seriam resultado da influência da globalização, da transferência econômica com suas respectivas consequências, do atraso do Estado, da desregulação do desenvolvimento urbano, particularmente no que se refere à política habitacional e às normas de planejamento e do crescimento da criminalidade. Todas essas forças, segundo o autor, atuariam de forma poderosa na intensificação desse processo de fragmentação como um todo e de segregação socioespacial em particular.

Melgaço (2012) remete-se também ao individualismo como uma das marcas do neoliberalismo e evidencia que o período neoliberal não se restringe apenas às falas e às ações, mas se materializa em formas espaciais voltadas a exclusividade. Segundo Santos e Silveira (2004, p. 302), “a prática do neoliberalismo acarreta mudanças importantes na utilização do território, tornando esse uso mais seletivo do que antes e punindo, assim, as populações mais pobres, mais isoladas, mais dispersas e mais distantes dos grandes centros e dos centros produtivos.”

Coy (2006) e Villaça (1998) corroboram da ideia de que o aumento da mobilidade ou das condições de deslocamento das classes mais abastadas tenham interferido em mudanças socioeconômicas e culturais a partir de mudanças no como e onde morar. Villaça (1998) discute ainda que num país de Estado inoperante como o Brasil, a legislação tem pouca força para atuar contra os interesses de grupos tão poderosos como os proprietários de terras (classe média e alta) e o setor imobiliário.

Diante do apresentado, as novas necessidades do onde e do como morar encaminham, conforme O'Neill (1986, p. 65), as estratégias dos agentes modeladores que atuam na produção do espaço residencial nas seguintes direções:

- (a) valorização de novas áreas através de equipamentos de infraestrutura, levando aos deslocamentos de grupos que julgam estar sofrendo efeitos de desvalorização em termos de vizinhança; (b) ao estímulo e/ou ampliação do esquema de segunda residência, que se instala principalmente para atender as demandas de lazer e, (c) uma estratégia que é o resultado das duas primeiras sobre o espaço, ou seja, a obsolescência precoce planejada estabelecendo um processo contínuo de “decomposição-recomposição” de áreas, de produção de novas moradias contendo inovações e representando novos estilos de morar e de vida.

Corrêa (1989) também aponta na mesma direção quando discute a complexidade das ações dos agentes sociais que incluem práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial. Segundo o autor, isso ocorre

via incorporação de novas áreas do espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo sócio econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1989, p. 11).

A forma de atuação, ou seja, o papel que assumem os agentes sociais não é rígido podendo estar associada às demais formas de produção do espaço urbano e metropolitano ou não. Os agentes podem atuar em mais de um papel, ou assumirem outros papéis no decorrer do processo definindo e modificando padrões de uso do solo. É muito comum, por exemplo, os proprietários fundiários e o Estado se tornarem promotores imobiliários.

Partindo-se para uma análise particular de cada grupo de atores envolvidos na produção e expansão dos condomínios horizontais exclusivos inicia-se pelo papel do poder público que, na maioria das vezes, assume basicamente todos os papéis. Segundo Corrêa (1989, p. 24), o Estado

atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. (...) No entanto, é através da implantação de serviços públicos que sua atuação se faz de modo mais corrente e esperado.

Já para Coy (2006), as autoridades políticas têm pouca influência direta sobre os processos de planejamento e construção dos condomínios fechados. Este fato revela o aumento da impotência dos governos locais, sob as regras neoliberais. Nesse sentido, o conflito implícito entre a acessibilidade pública e a privatização do espaço urbano-regional revela-se um desafio primordial para as autoridades públicas, necessitando de mecanismos adequados para resolver conflitos e regras específicas de regularização fundiária. Deve-se considerar também que a proliferação incontrolada de condomínios fechados resulta em várias consequências para os municípios locais, tais como os custos de melhora dos meios de transporte e infraestrutura básica, serviços que são fortemente demandados pelos novos habitantes dos condomínios.

No Brasil, as autoridades públicas apresentam-se em diferentes âmbitos: o federal, o estadual e o municipal, além do DF. Para Milton Santos (2008, p.110), “muitas vezes, o interesse de um desses níveis não é o interesse dos demais, e os resultados de uma mesma ação não serão os mesmos para os diferentes níveis”. Portanto, ao cumprir seu papel de regulador, o Estado nas suas diferentes escalas pode entrar em contradição quando, por exemplo, a criação

de leis municipais se contrapõem à leis federais quanto ao parcelamento do solo urbano, como já foi discutido anteriormente sobre a legalização do fechamento de espaços residenciais. Milton Santos afirma ainda que

A maneira pela qual se realiza a intervenção do Estado vai ser determinada para sua configuração espacial, para a geografização das diversas variáveis componentes de uma situação. Mesmo se o Estado limita sua intervenção ao econômico, o resultado é que outros níveis da vida social – como a saúde, educação, lazer e outros – são organizados pela lei do mercado, uma de suas armas sendo a especulação (SANTOS, 2008, p. 110).

O segundo grupo a ser analisado corresponde aos promotores imobiliários que abrangem além do mercado imobiliário, a construção civil, os agentes financiadores e os que comercializam os produtos. Nas palavras de Corrêa (1989), os promotores imobiliários atuam na incorporação, no financiamento, estudo técnico, preparação da área, construção das edificações e na comercialização do produto final.

O lucro determina as ações desses atores. Para atender às novas demandas de seus clientes, os promotores imobiliários tem que incluir recursos inovadores em seus novos projetos, tais como produtos de consumo e serviços extras. Segundo Coy (2006), hoje o mercado imobiliário em cidades brasileiras é dominado por grandes empresas da construção civil, as chamadas incorporadoras, que se especializam nesse segmento e procuram tornar todo o projeto pronto para ocupação imediata. Trata-se, conforme o autor, de uma das principais atrações para os grupos-alvo, ou seja, para aqueles que podem fazer a sua escolha pessoal de um pacote completo que supra suas demandas específicas em matéria de segurança, qualidade residencial e outras necessidades de vida.

Corrêa (1989) afirma que a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. O papel dos agentes imobiliários na implantação e proliferação dos condomínios exclusivos em grande parte do mundo, com o advento do que alguns denominam de pós-fordismo, através da atuação do capital flexível, deve ser considerado. Segundo Raposo (2012), a liberdade de ação do setor imobiliário e a ideologia do ‘privatismo’ se sobrepõem à iniciativa pública e à sua capacidade de controle do espaço e da sociedade. Ainda de acordo com a autora,

os condomínios fechados parecem ter oportunidade e verdadeiro sucesso nos cenários em que se observam a ausência ou a insuficiência, a abstenção ou o fracasso, da intervenção estatal na regulação do espaço e da sociedade e na provisão de bens públicos (RAPOSO, 2012, p. 192).

Os proprietários fundiários, particularmente os detentores de grandes glebas, são um grupo de atores que participam diretamente do processo de especulação imobiliária. Assim

como os promotores imobiliários, seus objetivos giram em torno da obtenção da maior renda fundiária possível de suas terras. Conforme Corrêa (1989), através da pressão que exercem junto as autoridades públicas, especialmente na instância municipal, conseguem interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano.

Quando suas terras se encontram em locais de amenidades ambientais são resguardadas para população de mais alta renda. Estes se tornam promotores imobiliários quando loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Segundo (CORRÊA, 1989, p. 17), “a demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais (...) que detêm nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações”. A formação de bairros seletivos em cidades litorâneas a partir de ex-periferias enobrecidas é um exemplo utilizado pelo referido autor.

O setor informal, conforme Coy (2006), aparece como um ator que está em muitos casos, direta ou indiretamente envolvido no complexo dos condomínios fechados. Essas moradias constituem uma importante fonte de trabalho durante a fase da construção e após sua instalação, para empregadas domésticas, jardineiros e guardas e outras atividades. Porém, apesar de participarem do funcionamento diário dos condomínios exclusivos, eles permanecem segregados desse mundo.

Os consumidores/moradores desses empreendimentos, como dito anteriormente, apesar de não serem considerados produtores do espaço, são considerados por seu papel na estruturação do espaço urbano-regional. Segundo Villaça (1998), suas necessidades e condições de deslocamentos espaciais são a força dominante da estruturação espacial. Villaça (1998) faz uma reflexão instigante ao afirmar que é a burguesia que escolhe a localização e direção de crescimento de seus bairros. Segundo o referido autor, os promotores imobiliários são os agentes das opções dessas classes.

Os espaços fechados são planejados pelos agentes privados para dar certo. Em outras palavras, são criados para funcionar tendo em vista que os espaços abertos da cidade não funcionam como deveriam. Em outras palavras, não acompanharam os ideais da modernidade, particularmente nas cidades latino americanas, o que Sposito (2003) denomina de modernização incompleta. O mercado imobiliário ao comercializar este novo produto não está oferecendo apenas a casa e a localização, mas se oferta também um conjunto de valores, status e liberdade, acompanhados de mecanismos de segregação.

### **1.5 A segregação socioespacial do espaço urbano-regional pelos condomínios horizontais exclusivos**

O espaço é criado e produzido pelo homem enquanto sociedade. Santos (2012) afirma que o espaço é condição para ação e que fora do espaço não existe ação. O espaço é entendido assim como produto e condição de existência da sociedade. A partir da técnica, a sociedade cria formas e as reveste de conteúdo. A relação indissociável entre o espaço e a sociedade, seu sistema de objetos e sistemas de ações, constitui a tessitura do território num movimento perpétuo de des-re-construção.

A ideia de forma-conteúdo de Milton Santos (2012) é rica para a compreensão da complexidade de qualquer forma socioespacial já que “une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social”. O conjunto de formas contém cada qual frações da sociedade em movimento. Conforme este autor “para alcançar o conhecimento, a forma nos dá um ponto de partida, mas está longe de nos dar um ponto de chegada, sendo insuficiente para oferecer sozinha, uma explicação” (SANTOS, 2012, p. 99). Assim, também é preciso compreender o conteúdo representado pela sociedade embutida nas formas geográficas. Nas palavras eloquentes de Milton Santos (2008, p. 28), o conteúdo pode ser entendido como “a sociedade transformada em espaço”.

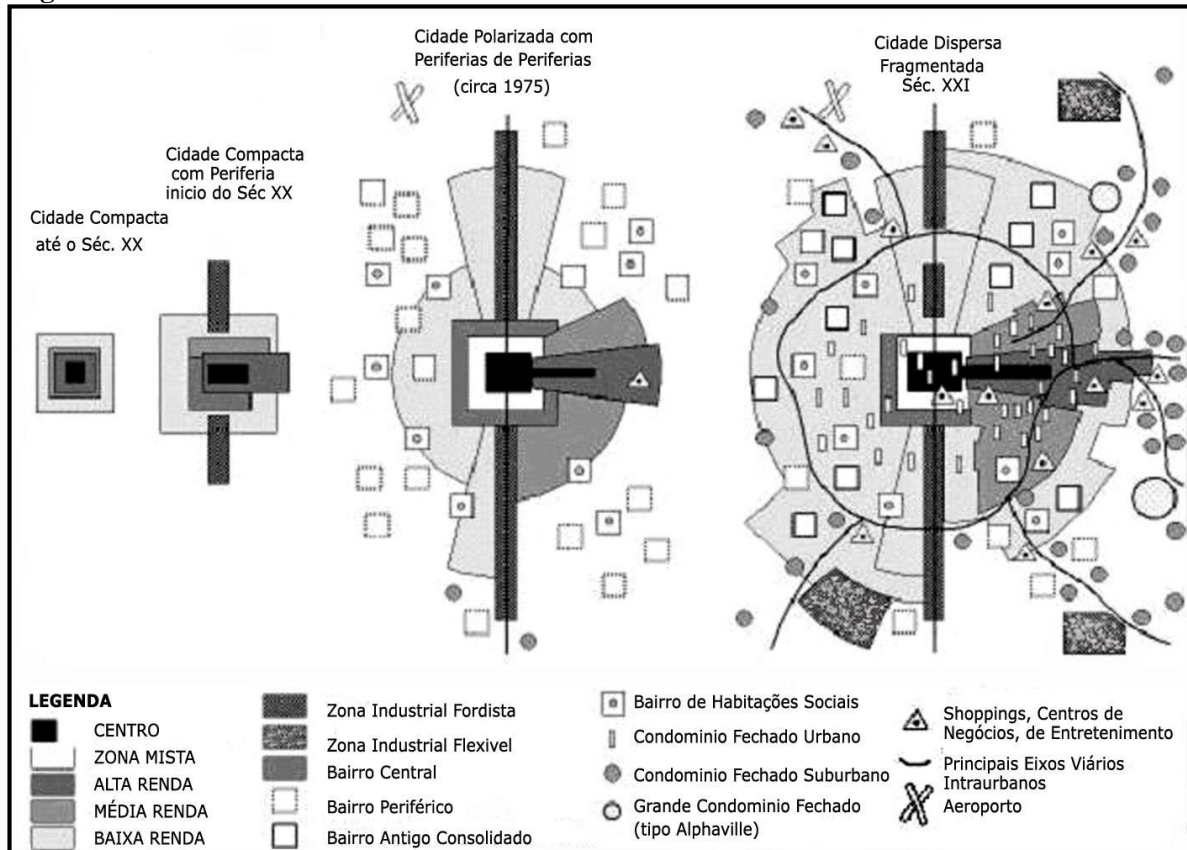
As transformações no sistema capitalista atingem diretamente a sociedade e o espaço geográfico por ela produzido. O pensamento geográfico também acompanha essas mudanças ao longo de sua História, e nesse contexto as cidades e as regiões metropolitanas cresceram e ampliaram sua complexidade não podendo mais ser analisadas somente por elas mesmas. A complexidade socioespacial da sua estrutura interna, assim como as relações estabelecidas com o ambiente externo, tornaram os estudos urbanos-regionais exigentes de uma nova compreensão da realidade.

A cidade, anteriormente um espaço compacto no qual os arranjos territoriais eram marcados pela dificuldade de integração e de uma dicotomia com o campo, atualmente se caracteriza por processos de segregação, fragmentação e dispersão. Sposito e Góes (2013) esclarecem que um desses processos não anula e nem substitui o outro. Para as referidas autoras trata-se de processos que se sucedem no tempo. Segundo Vasconcelos (2013, 18), “os processos e formas socioespaciais são originários das mudanças atuais sobrepostas às inércias do passado.” Impõem-se assim, uma nova dinâmica para o espaço urbano-regional e uma nova leitura e compreensão por parte do pesquisador.



As cidades latino-americanas apresentam uma estrutura urbana que foi se complexificando ao longo da História. O padrão de organização centro-periferia foi alterado. A cidade colonial compacta que apresentava uma estrutura simples com zonas bem definidas foi se diversificando e seu tecido urbano foi se espraiando até a estruturação da cidade dispersa e fragmentada dos tempos atuais (Figura 1.2).

**Figura 1.2:** Modelo da estrutura e do desenvolvimento das cidades latino-americanas



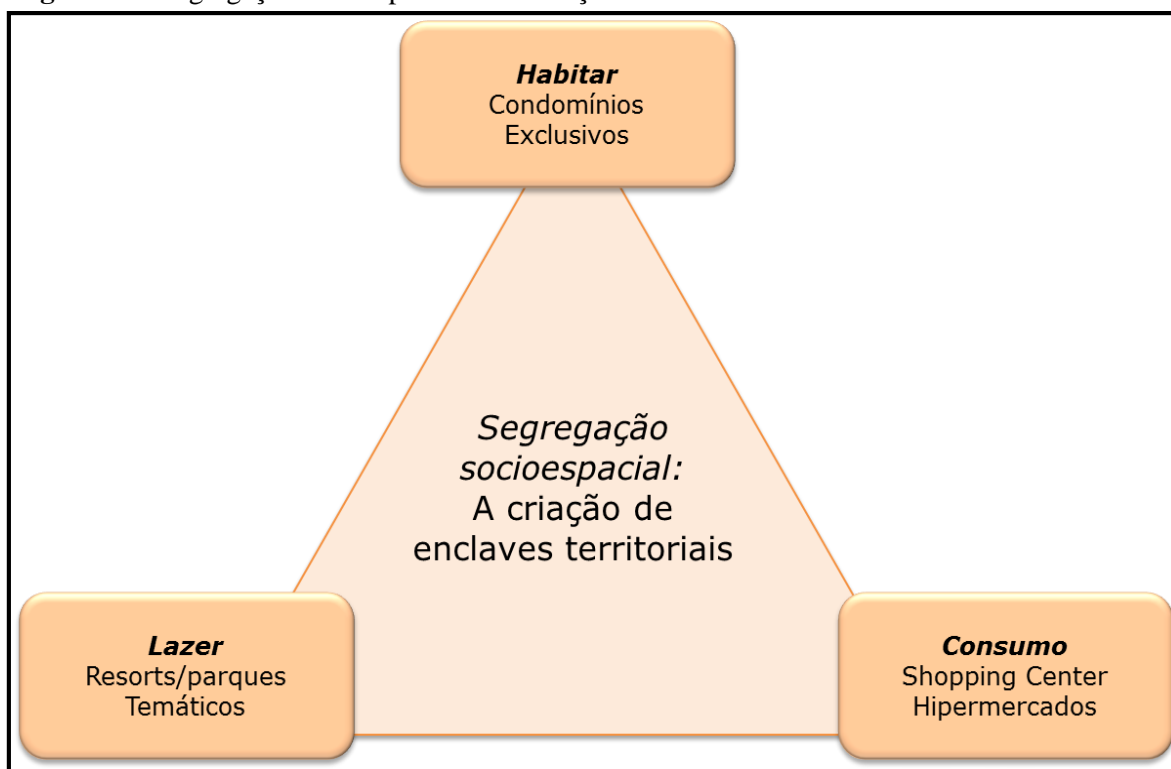
Fonte: BORSDORF, 2003

O espaço urbano-regional contemporâneo, a partir do englobamento de novas áreas, se fragmentou e se dispersou. Segundo Serpa (2007), as metrópoles contemporâneas sofrem com a fragmentação do tecido sociopolítico espacial e com a formação de enclaves territoriais e os habitantes sofisticam cada vez mais suas formas de autosegregação. Esses enclaves, segundo Limonad (2010, p. 40), contribuem para uma “crescente complexificação e especialização do espaço social e para um aprofundamento da segregação sócio-espacial”. Sobre a formação dos enclaves territoriais, Souza (2008, p. 87) é enfático ao dizer que estes seriam mais que elementos segregadores e que seriam “responsáveis por uma verdadeira fragmentação do tecido sócio-político espacial”.

Reis (2006) ao estudar a dispersão das áreas residenciais nas faixas de renda média e alta levanta duas hipóteses: uma relacionada a busca de redução de custos, devido ao baixo custo dos terrenos nas áreas até então consideradas rurais, e outra relacionada a busca de maior segurança ou de intimidade nas formas de habitar, que o autor vai se referir como a busca de outro modo de vida familiar. Sposito (2013) corrobora com o citado autor e vai denominar os condomínios horizontais como novas formas de *habitats* urbanos por entender que não tratam apenas de uma nova tipologia de moradia, mas também uma nova forma de se viver.

Para Limonad (2010, p. 39), “além da expansão de condomínios de primeira e segunda residência há que se considerar a expansão dispersa de centros de serviços, comércio, lazer e inclusive de condomínios industriais e parques industriais”. Ocorre, assim, a formação de espaços exclusivos de residência, lazer e consumo como está demonstrado na figura 1.3.

**Figura 1.3:** Segregação socioespacial e a formação dos enclaves territoriais



**Organização:** José Wellington Carvalho Vilar, 2013

A presente discussão trata particularmente dos enclaves residenciais, ou seja, a segregação socioespacial pelos condomínios horizontais exclusivos. A proliferação desses modelos de moradia tem sido apontada por muitos estudiosos preocupados com o fenômeno urbano-regional como responsáveis diretas pelos processos de segregação, fragmentação e dispersão pelos quais tem passado as cidades contemporâneas.

Dentre as formas e os processos que interferem na dinâmica socioespacial do espaço urbano-regional está a segregação. No sentido etimológico, a segregação é o ato de separar, de afastar. Originária do latim *segrego*, a palavra traz uma ideia de cercamento (VASCONCELOS, 2013). Segundo o sociólogo Grafmeyer (1994, p. 45), “quando se fala de segregação urbana, é normalmente para qualificar as formas mais evidentes da divisão social do espaço”. Nas palavras de Carlos (2004, p. 120), “a segregação se apoia na existência da propriedade privada do solo urbano”. Portanto, a moradia se torna a forma mais elementar de visualização da segregação.

No campo conceitual e acadêmico a concepção e o uso do termo segregação divergem entre os autores. Vasconcelos (2013) defende o ponto de vista de que a noção de segregação deve ter sua utilização limitada a contextos históricos e nacionais específicos. Neste caso, o autor defende que o termo segregação não se aplicaria a realidade brasileira como vem sendo utilizado para cidades estadunidenses do início do século XX. Sposito (2013), apesar de não discordar totalmente do referido autor, trabalha com a hipótese de que é possível tratar das especificidades da segregação segundo os componentes de cada realidade socioespacial. Villaça (2012, p. 49) é enfático ao afirmar que “nenhum estudo do espaço urbano será satisfatório se não entender a segregação espacial urbana”. Assim, o termo segregação vem sendo utilizado amplamente por geógrafos brasileiros que se dedicam a temática urbana como pode ser evidenciado no livro “*A cidade contemporânea: segregação espacial*” de recente publicação (VASCONCELOS; CORRÊA; PINTAUDI, 2013).

Para a compreensão da realidade urbano-regional contemporânea na América Latina e a dispersão decorrente da proliferação dos condomínios horizontais exclusivos, Sposito (2013) propõe alguns pontos que caracterizam a multidimensionalidade e que facilitam o entendimento do que se propõe aqui para o conceito de segregação. O primeiro ponto que a autora se refere é o fato de que nem todas as formas de diferenciação e de desigualdades podem ser tratadas como formas de segregação. Nas palavras da autora,

Este é então um ponto central: só cabe a aplicação do conceito de segregação quando as formas de diferenciação levam a separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana (SPOSITO, 2013, p. 65).

O segundo ponto discutido por Sposito (2013) corresponde as múltiplas formas de adjetivar a palavra segregação. Ao agregar o adjetivo social, espacial, socioespacial, residencial, entre outros se denota o caráter multidimensional deste conceito.

O terceiro ponto está em compreender que a segregação é sempre de natureza espacial. Nos termos da pesquisadora: “a segregação é, dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano espacial: sem este ela não se constitui e somente nele pode se revelar” (SPOSITO, 2013, p. 66). Portanto, um conceito de geograficidade clara.

O quarto ponto revela a segregação na sua essência como um processo. Assim sua apreensão também deve dar-se na perspectiva temporal. Diante disso a autora menciona o desafio de sua representação cartográfica.

O quinto ponto se refere a relação da segregação com uma mescla de condicionantes e expressões subjetivas e objetivas (SPOSITO, 2013). Por fim, a autora constata que a segregação vincula-se aos sujeitos sociais envolvidos no processo e deixa a seguinte reflexão:

Assim, para compreender o processo de segregação socioespacial é preciso sempre perguntar quem segrega para realizar seus interesses; quem a possibilita e a favorece, quais normas e ações que a legalizam ou a legitimam; quem a reconhece, porque a confirma ou parece ser indiferente a ela; quem a sente, porque cotidianamente vive essa condição; quem contra ela se posiciona, lutando ou oferecendo instrumentos para sua separação; quem sequer supõe que ela possa ser superada e, desse modo, também é parte do movimento de sua reafirmação (SPOSITO, 2013, p. 67).

Diante do exposto, compreende-se que entre as formas de *habitat* humano, os condomínios horizontais exclusivos atuam diretamente na segregação característica das cidades e regiões metropolitanas na contemporaneidade. Na visão de O'Neill (1986, p. 67), a finalidade desses empreendimentos é “produzir um espaço residencial segregado e abrigar nele indivíduos e grupos com a mesma posição social, padrão cultural e hábitos de vida semelhante”.

Carlos (2004), com base nos estudos de Henry Lefebvre, elenca três formas de segregação: a espontânea (estratégia de classe), a programada (intervenção do Estado) e a proveniente de estratégias imobiliárias. A moradia em condomínios exclusivos seria mais que apenas uma combinação entre a necessidade espontânea de isolamento e a estratégia do mercado imobiliário. Segundo a referida autora, “o ‘espontâneo’ se acha capturado pela estratégia do mercado imobiliário onde o solo urbano adquire plenamente a condição de mercadoria” (CARLOS, 2004, p. 121). Os espaços residenciais fechados são formas socioespaciais que marcam o espaço urbano-regional contemporâneo latino americano, a partir das últimas décadas do século XX. Portanto, são considerados novas formas de segregação.

A geógrafa O'Neill (1986) cunhou dois termos para se referir aos tipos de segregação residencial: a autosegregação e a segregação imposta. Segundo a autora, os condomínios exclusivos são uma das formas de autosegregação que ocorre, de modo geral, no

âmbito dos grupos sociais dominantes e de outros grupos, como os assalariados de alto rendimento que se deslocam para áreas específicas das cidades, e criam nelas condições para que ocorra o processo em questão.

Sposito (2013) chama a atenção para o cuidado da associação imediata entre os condomínios horizontais exclusivos e a autossegregação. Atualmente, as possibilidades oferecidas pelo setor imobiliário (crédito e financiamento) em decorrência da flexibilidade do capital, parece ser o motivo que atrai classes sociais nem tão abastadas a decidirem viver entre muros e não puramente o desejo de se separarem. Mas há de se considerar o consequente sentimento de prestígio e status de se morar entre muros. Rodrigues (2013) ainda chama atenção ao afirmar que não há autossegregação por parte dos que moram nos condomínios exclusivos por entender que estes podem sair quando lhes for conveniente de seus espaços fechados sem que sejam impedidos. A autora reforça que a segregação é imposta aos que o acesso é impedido se não forem autorizados pelos moradores internos.

Souza (2008, p. 197), ao tratar do escapismo das elites urbanas e a consequente erosão da cidadania, destaca cinco fatores desencadeantes de fenômenos de autossegregação: 1- uma paisagem urbana crescentemente marcada pela pobreza e pela informalidade; 2 - a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental; 3 - a busca por uma maior “exclusividade” social; 4 - eventualmente a procura de novos espaços residenciais que apresentam amenidades naturais; e 5 - o aumento objetivo da criminalidade violenta e de problemas associados a estratégias de sobrevivência ilegais. Os agentes que atuam na produção do espaço urbano-regional, particularmente destinados ao uso residencial, atentos às novas necessidades do homem contemporâneo de lazer de ócio e também de segurança, criaram os condomínios horizontais exclusivos para primeira e segunda residência, produtos nos quais essas necessidades são transformadas em mercadorias aumentando as rendas e os lucros daqueles que os comercializam.

Particularmente no Brasil, um dos fundamentos para a proliferação dos condomínios horizontais exclusivos é o medo da violência urbana que marca o cotidiano das metrópoles desde os anos oitenta. Esta situação tem origem no sentimento de segregação sendo também responsável pelo mesmo. O mecanismo de enclausuramento e o consequente surgimento dos enclaves residenciais é utilizado, como já dito anteriormente, não apenas pelas classes médias e altas da sociedade brasileira mas também surge como opção oferecida pelo mercado imobiliário, com toda a flexibilidade que o capital pode oferecer (crédito e financiamento) para as classes de menor poder aquisitivo.

A autosegregação, de modo diferente da segregação, é um processo que combina duas naturezas de ações no processo de produção do espaço urbano: - os interesses dos que produzem esses espaços (...), que se interessam em oferecer um produto imobiliário, ao qual se agregam novos “valores”; - aqueles que consomem esse produto, vivem nesses espaços e redefinem suas relações com a cidade, no plano espacial e temporal, em grande parte motivados pelos “valores” de distinção social e segurança, no caso brasileiro, reproduzindo e ampliando desigualdades que são históricas, bem como reforçando diferenças que, em grande parte, são os novos pilares da segmentação socioespacial nas cidades brasileiras (SPOSITO, 2013, p. 82).

Os condomínios exclusivos aparecem dentro da lógica da fragmentação do espaço, assim como os shoppings centers, os centros de decisão e as áreas de lazer (O’NEILL, 1986). Para Souza (2008), a autosegregação a partir da proliferação dos condomínios exclusivos é considerada um dos componentes da fragmentação do tecido sociopolítico-espacial.

A ideia de um espaço fechado e auto-suficiente torna-se reveladora do conflito entre o urbano-regional e os condomínios exclusivos. A negação do urbano decorre do processo de segregação. Rodrigues (2013) afirma que os condomínios exclusivos estão na cidade, mas lhe voltam às costas e negam-na. Outros autores também corroboram com esta ideia (MELGAÇO, 2012; SPOSITO, 2013). Nas reflexões de Carlos (2013, p.103),

O que aparece e se confunde com a segregação é o espaço dos condomínios fechados. Trata-se de espaço constrangedor, homogêneo, uniforme, cercado e vigiado, que mutila o urbano. O que ele esconde por meio do discurso da natureza, da segurança e da exclusividade é uma estratégia imobiliária capaz de realizar a propriedade privada da riqueza e a lógica da realização do lucro, por meio do uso e da ocupação do espaço.

Os condomínios dependem da cidade e da ação do poder público para sua manutenção e solução dos seus problemas. Eles mantêm articulações com o tecido urbano consolidado das cidades reveladas no cotidiano dos seus moradores e em suas relações sociais. A proliferação desse tipo de moradia ocasiona transformações sensíveis na dinâmica socioespacial das cidades e regiões metropolitanas.

## 2 ENTRE O MORAR E O VERANEAR NO LITORAL DE ARACAJU

A combinação ímpar dos arranjos socioespaciais, principalmente das formas de uso residencial e de lazer, implica reflexões sobre o litoral metropolitano de Sergipe. Aracaju foi projetada no século XIX para ser capital da província de Sergipe, nasceu capital antes de se tornar cidade. No final do século XX constitui-se região metropolitana antes mesmo de se consolidar como uma metrópole. Estas são algumas das singularidades da produção e apropriação do espaço urbano-regional do litoral metropolitano de Sergipe.

O foco do presente capítulo está no estudo da produção e apropriação do espaço urbano de Aracaju a partir do seu uso residencial no intuito de desvelar os desdobramentos da dinâmica socioespacial e assim encontrar as bases para a compreensão dos condomínios horizontais exclusivos no litoral metropolitano de Sergipe.

A síntese do movimento no espaço urbano-regional processa-se no tempo de confluência entre o ontem e o hoje, ou melhor, com inspiração bachelardiana e nas palavras de Santos (2012), no aqui e no agora. Em virtude disto, a História é revisitada para interpretar o tempo geográfico, o tempo das coexistências (SANTOS, 2012). As dinâmicas, os processos e as práticas socioespaciais no litoral aracajuano apresentam diferentes tempos e se expressam no espaço de forma bem distinta de outras capitais e regiões metropolitanas a nível nacional e mundial. Considerando que todo objeto geográfico apresenta uma dimensão espacial e temporal, identificou-se quatro momentos na trajetória da dinâmica socioespacial de Aracaju.

O primeiro caracteriza-se pela configuração territorial dos primeiros *habitats* no final do século XIX e no início do século XX. Nestes *habitats* as diferenças sociais já são evidenciadas na localização das moradias, dentro ou fora do espaço projetado da cidade. Inicia-se uma segregação ainda nos primórdios da capital.

A expansão, a dispersão e a consolidação da malha urbana da cidade a partir da primeira metade do século XX delineia o segundo momento de discussão do *habitat* na capital sergipana. Coloca-se em relevo neste momento o papel do veraneio da classe mais abastada de Aracaju.

O terceiro momento cristaliza uma autosegregação e uma elitização do eixo sul da cidade. A elite direciona sua moradia e seus espaços de lazer para a periferia sul dotada de amenidades naturais naturalmente valorizadas e também pelo incremento de infraestruturas e serviços por parte do poder público.

No quarto momento as classes privilegiadas espraíam-se em direção à Zona de Expansão Urbana (ZEU) com o surgimento de uma nova tipologia de residência urbana, os

condomínios horizontais exclusivos. Estes, inicialmente localizados nas proximidades da praia, tem como finalidade o veraneio e posteriormente, são também incorporados pela malha urbana e transformados em primeira residência. Os condomínios horizontais exclusivos tornam-se assim híbridos.

Vale ressaltar que a trajetória deste capítulo será entremeada pelo morar e o veraneio, em outras palavras, pelos caminhos que o uso residencial do solo foi percorrendo ao longo do litoral da capital metropolitana.

## 2.1 Os primeiros *habitats* urbanos e as formas de diferenciação socioespacial

A manifestação territorial do *habitat*<sup>1</sup> em Aracaju apresenta-se como um caminho no desvelar da dinâmica socioespacial dos modos de “exclusividade”, dos muros “invisíveis” que estiveram presentes desde os primórdios da produção e apropriação do espaço urbano da capital. A forma e a localização das residências que iam se estabelecendo na fundação da cidade denotam já os primeiros processos de diferenciação social. Porém é conveniente, primeiramente, escrever sobre as singularidades do meio geográfico que acolheu esse fenômeno urbano.

No ano de 1855, pela Lei Nº 413, foi transferida a capital da Província de Sergipe, da cidade de São Cristóvão para o povoado Santo Antônio do Aracaju. Nasce uma capital, antes da materialização de uma cidade. Porto (1991, p. 10) resume em poucas palavras o começo do processo: “Aqui chegou um único homem, Inácio Joaquim Barbosa, com um único desejo: fundar uma nova cidade, impulsionado por um único motivo político: um porto e uma capital”. Ao que parece, a questão geopolítica e estratégica em Aracaju se sobrepôs as dificuldades geoambientais que seriam enfrentadas. As deficientes condições sanitárias do sítio ao qual foi assentada a capital não foram empecilho para que as prioridades econômicas prevalecessem na transferência da Capital do município de São Cristóvão para as terras do Aracaju. Transfere-se São Cristóvão, cidade-fortaleza, para Aracaju, cidade-porto comercial. Vilar (2006) deixa claro a intencionalidade da transferência da capital para Aracaju relacionada à “necessidade de contato com o mundo, de começar verdadeiramente as relações com outros espaços (...), o sítio era secundário” (VILAR, 2006, p. 47).

Vale mencionar que o município de Barra dos Coqueiros, na época denominado Povoado dos Coqueiros, também ensejou se tornar a capital da província. Todavia, essa decisão

---

<sup>1</sup> Sposito e Góes (2013, p. 97), com base em Merlin e Choay, consideram que o conceito do *habitat* “não se refere especificamente à moradia, mas envolve as relações entre tais espaços e os que os circundam”.



esteve a cabo de Inácio Barbosa que justificou sua escolha pela margem direita do Rio Sergipe com os seguintes argumentos:

A capital deve ser do lado em que está situado o povoado do Aracaju, quer porque tem muito boas águas, e é muito salubre e ventilado, tendo nos fundos o fértil município do Socorro, ao passo que o dos Coqueiros tem nos fundos o município de Santo Amaro que é estéril e decadente, quer porque tem uma mais curta comunicação por terra com a cidade de Laranjeiras e outros ricos povoados sem lhe faltar a comunicação fluvial” (FONTES, 1957, p. 18).

Ironia ou não, “A Aracaju de 1855, coberta de pântanos, era um foco de impaludismo, apesar de oferecer outros aspectos felizes. O próprio Inácio Barbosa morreu, vítima das febres de Aracaju” (FONTES, 1957, p. 13). As descrições quanto as condições geoambientais do sítio no qual a capital fora assentada remetem a um cenário que poucos apostariam num futuro para esta empreitada. Todavia, a visão desse homem parecia alcançar os possíveis arranjos espaciais e econômicos que essa cidade estabeleceria com as cidades vizinhas e que atualmente configura um tecido metropolitano. Parafraseando Porto (1991), Aracaju foi uma vitória da geografia: ambiental, política e estratégica.

A cidade de Aracaju precisou ser construída. Para tanto, a missão de projetar uma capital ficou a cargo do engenheiro Sebastião José Basílio Pirro, que restringiu a nascente cidade a um assentamento ortogonal, a um projeto tipo “tabuleiro de xadrez”. Em seu projeto inicial, seu núcleo urbanizado, até início do século XX ficou restrito a poucas quadras. Limitava-se ao sul pela avenida Barão de Maruim, ao norte pela Alfândega, a leste as margens estuarinas do rio Sergipe e a oeste pelo Caborge (PORTO, 1991). As dificuldades de um ambiente praial, de restinga e pantanoso tiveram que ser vencidas para que a cidade pudesse ser edificada. Conforme Vilar (2006, p. 46), “muitas das primeiras construções necessitaram de aterros e drenagem para se converterem em lugares habitáveis. (...). Nesse momento, a baixa carga técnica da cidade reflete-se em objetos geográficos horizontais, principalmente em residências e edificações públicas”.

Os questionamentos e as explicações sobre o traçado de tabuleiro de xadrez que se escolheu para assentar a cidade de Aracaju são os mais variados. Loureiro (1983, p. 52) reflete da seguinte maneira: “ao engenheiro Pirro, não faltou visão quando limitou o crescimento da cidade dentro de um quadrado que media apenas 540 braças, porque o que ele de fato delimitou foi a zona nobre da cidade”. Ainda para Loureiro (1983), a ação do poder público sobre o solo urbano aponta para o processo embrionário da separação, distinção, definição e delimitação de espaços socialmente diferenciados. Machado (1990) também chama a atenção para a interferência do Estado no enobrecimento da cidade pela valorização do solo a ser urbanizado

e habitado desde os primórdios de sua implantação. O autor aponta o favorecimento da classe dominante da época a partir da aprovação de projetos e leis referentes à construção e ao comportamento das pessoas. Assim, privilegiou-se uma determinada classe social, a elite, e os demais moradores foram ocupando o norte da cidade, área de relevo mais acidentado e fora dos “planos” oficiais.

No projeto inicial não estava previsto como deveria ocorrer a expansão da cidade de Aracaju. Na verdade não havia um plano de urbanismo inicial. Segundo Porto (1943, p. 122), “não tivemos planos. Tivemos engenheiros que marcaram no solo quarteirões retangulares de 55 braças de lado, separados por ruas de 60 palmos de largura (...) prejudicando desde o início, o escoamento fácil de águas pluviais, o pesadelo dos primeiros dias de nossa capital”. O ‘xadrezismo exagerado’, na visão de Fortes (1955, p. 32) prejudicou os primórdios da expansão da cidade:

(...) as varas e estacas logo chegavam com a primeira edificação, dividindo ruas e quadras, alinhando tudo em retas infundáveis, enquadrando tudo, dentro de um princípio inqualificável rígido. As Praças e Parques não foram distribuídos equidistantemente, não se separou cientificamente as zonas residenciais. O princípio básico do urbanismo raramente foi observado.

Os *habitats* do aracajuano se configuram geograficamente com a apropriação, produção, uso e transformação do solo urbano. Nas dificuldades de um meio praticamente natural, as técnicas e o trabalho se coadunavam com as dádivas da natureza, com a qual se relacionavam sem qualquer mediação (SANTOS, 2012), seguindo uma espontaneidade. Nas palavras de Porto (1943), as primeiras moradias foram se juntando sem direção e sem uma ordem, uma casa se juntando a outra.

A sociabilidade humana juntou-os, fazendo aparecer no quadro da terra inculta as novas tintas dos primeiros agrupamentos de moradias, ora na margem dos rios, nos pontos fáceis ao embarque e desembarque, ora em torno das capelinhas recém erectas por missionários piedosos, ora nas encruzilhadas dos caminhos mais concorridos (...). Uma casa se juntou a outra, esta àquela, assim numa sucessão irregular, sem direção, sem saber onde queria chegar, aqui reta, ali curva, ora se aproximando demasiadamente de outra fila que crescia em sua frente, ora dela se afastando, quebrando-se em figuras irregulares, arremedos extravagantes de praças (PORTO, 1943, p. 112).

Na ausência de um plano de urbanismo inicial que regulasse as construções e a expansão da capital, a Câmara Municipal aprovou a primeira Postura, que entra em vigor pela Resolução Provincial Nº 458, de 3 de setembro de 1856. Dentre as normas regulamentadas, chama atenção às relativas as edificações, aos arruamentos e também a aparência das fachadas como constam nos artigos 2º, 4º, 5º, 8º, 13º desta norma. Assim resume-as Porto (1991, p. 42):

Tornavam obrigatório o alinhamento, dado pelos fiscais da Câmara, estabeleciam o pé direito mínimo de 20 palmos e outras dimensões para portas e janelas, mandavam cair as frentes das casas duas vezes por ano, pelo menos, obrigavam a construção de passeios lajeados de 8 palmos de largura nas ruas de sessenta palmos de largura e de 10 palmos nas que tivessem 100 palmos. Fazia-se apenas questão das fachadas. A estas posturas seguiram-se outras delimitando um perímetro dentro do qual era vedada a cobertura de palha. Tudo que ficasse dentro ‘do quadrado da Cidade’ tinha que se condicionar, estritamente às ‘pesadas’ exigências da Câmara.

Ainda, segundo Porto (1991, p. 43), “os menos abastados, e não eram poucos, vendo nas novas determinações um empecilho à obtenção de moradas ao alcance de seus limitados haveres, (...) pularam fora dos limites do quadrado”. Acredita-se que estes sejam os primeiros indícios de segregação da cidade. Apesar da ausência de muros, cercas e grades, as posturas obrigavam os menos afortunados a assentarem suas moradias em arruamentos irregulares e localizados nas periferias do quadrado projetado para o sítio inicial da cidade. Esse movimento deu origem ao que Porto (1991, p. 43) denominou de o “primeiro fenômeno geográfico de diferenciação que se operou em Aracaju. As terras fronteiras ao rio, tida como as melhores, ficaram na posse dos que tinham recursos suficientes para pagar o alto preço a que chegaram os terrenos da Capital.” A luta pelos melhores lugares na cidade fora iniciada na nascente capital.

Todavia, vale mencionar que há relato de construção de casas de palha dentro dos limites do Quadrado de Pirro, mesmo sob os olhares complacentes da câmara. Conforme Cardoso (2003, p. 113), “além das cercanias, na área projetada construía-se palhoças”. Em fontes históricas secundárias, como jornais da época, o autor encontrou vários indícios e denúncias de construções de palha dentro dos limites do Pirro que segundo as primeiras Posturas criadas pelo poder municipal deveriam ser proibidas. A disputa pela terra urbana, pela melhor localização na cidade que era construída intensifica-se ainda mais.

Aracaju é fruto de um projeto político e, portanto, coube à administração criar as condições básicas para o desenvolvimento urbano. Ao regular os tipos de construções e obrigar alinhamentos, as intervenções públicas limitavam socialmente a ocupação da cidade. A população que vivia na área *planejada* era a que podia pagar os preços inflacionados do solo e cumprir as famosas posturas. Em contrapartida, aos mais pobres e aos negros recém-libertos restavam os espaços fora do quadrado de Pirro, onde se fazia vistas grossas aos dispositivos legais. Nesse contexto, Aracaju já nasce segregada. Se a organização urbana era primordial para nova capital, as preocupações urbanísticas consideraram apenas a zona ortogonal. A periferia mais imediata ao quadrado de Pirro, principalmente ao norte da cidade, desenvolve um traçado caótico com ruas sem saída e estruturas labirínticas. A segregação também está presente no material e no tipo de construção exigida (VILAR, 2006, p. 49).

Delineava-se assim os primeiros indícios de especulação da terra urbana na cidade. Mais pela localização das moradias, dentro ou fora do Quadrado de Pirro, que pelo material utilizado nas construções. Pois, segundo Porto (1991, p. 43), a carência de material para as construções era quase absoluta, sem planejamento arquitetônico algum. “O aspecto externo e o material empregado na construção confundiam as curvas de níveis sociais. Só mais tarde é que o vidro, empregado largamente nas grandes vidraças de guilhotina, desempenhou a função de carteira de identidade social”.

As condições geográficas do sítio urbano da capital proporcionaram casas que não atendiam aos princípios básicos de habitabilidade e saúde. Segundo Fortes (1955), as posturas se limitaram a preocupação com os alinhamentos, e o urbanismo se restringiu a praças ajardinadas e ruas retas. O estudioso se refere a relação da habitação e o meio natural que a acolhe. Assim, descreve que as primeiras habitações de Aracaju não poderiam se distanciar da modéstia: de taipa, palha e adobe.

Conforme Campos (1949), as casas térreas predominaram nas primeiras décadas da cidade. Os sobrados eram raridades. Mesmo na região central da cidade na qual se concentrava os moradores de maior poder aquisitivo e que já nas primeiras décadas sofre uma alta valorização de seus terrenos “os edifícios continuam acaçapados, pequenos, insignificantes, receosos de galgar as alturas, preferindo continuar rentes ao chão, agachados e esparramados” (CAMPOS, 1949, p. 126). Muito parecidos com a descrição que Freyre (1979) faz dos mocambos que se fizeram presentes nos primórdios de vida urbana no Brasil, mas que aqui em Aracaju serviram de moradia tanto para os menos abastados como para aqueles que detinham maior poder econômico.

Nos primeiros anos de vida da cidade, a diferenciação social de seus moradores ficou a cargo da localização residencial. O luxo nas construções ficou para um segundo plano, mesmo para aqueles que dispunham de capital. Isso ocorrera devido as dificuldades de transporte de material ou pela escassez de mão de obra especializada em alvenaria (CARDOSO, 2003). Assim, mesmo alguns daqueles mais abastados residiram em casas cobertas por palha. As moradias de palha representavam no imaginário da época a materialização da inferioridade social. Portanto as dificuldades de moradia nos primeiros anos de vida da capital não atingiram apenas os desprovidos de capital, mas até a demanda solvável da população representada principalmente por servidores públicos de alto nível, a exemplo do juiz Antônio Joaquim da Silva Gomes, que segundo relato de Cardoso (2003) esperou melhores condições de moradia para transferir sua residência de São Cristóvão para Aracaju. A partir de 1920, segundo Diniz (2009, p. 101):

as residências da cidade nas zonas central e sul também se transformavam, adotando o ecletismo, às vezes apenas caracterizado por reformas nas fachadas com acréscimo de detalhes, ou até com grandes alterações formais, casas de porão alto, palacetes e criação de jardins laterais.

Cabe esclarecer que a simplicidade nas edificações da capital e a demora na verticalização da cidade marcou não só o século XIX e início do século XX mas ainda permaneceu por algumas décadas. Conforme dados coletados por Loureiro (1983, p. 60), “(...) dos 10.876 prédios existentes no perímetro urbano, em 1934, 4.553 prédios foram classificados como mocambos, ou seja, cerca de 40% do total!”

As diferenciações sociais puderam ser materializadas, em parte, pelo destaque dado às residências dos senhores de engenho, proprietários rurais e altos comerciantes, caracterizadas até 1920 pelo estilo ‘Palacete’ que seguia ao padrão da burguesia nacional (FORTES, 1955). Estes, pouco se distanciavam, quanto à habitabilidade, das moradias mais modestas. Mudanças no padrão das construções demoraram quase um século para aparecerem na nascente capital.

Diniz (1963, p. 27) faz uma classificação dos tipos de casas, a partir de suas formas, que se destacavam e denunciavam uma diferenciação social a partir da moradia: casas de parede meia, chalés, casas de taipa com cobertura de palha, ‘palacetes’ neoclássicos, ‘bangalows’ e outros estilos importados, casas com varanda, casas modernas, construções verticais. Vale mencionar que faltava nas casas amplitude, altura e espaços arejados para que a habitabilidade nelas fosse possível. Para ilustrar, Diniz (2009, p. 218) aponta que “pequenas residências na rua Duque de Caxias, com suas exíguas varandas frontais, vão ser modelo para a solução do ‘morar bem’ em Aracaju por muito tempo”.

Outro fator para a tardia verticalização foi a abundância de área disponíveis para serem edificadas a se considerar o contingente populacional da época. Fazendo referência aos anos setenta, Diniz (1963, p. 31) é enfático: “quanto aos edifícios e apartamentos, as tentativas são poucas pois Aracaju possui espaço suficiente para um milhão de habitantes em casas térreas!”.

A especulação imobiliária esteve presente muito cedo em Aracaju. Campos (1949) faz referência a presença de muitos espaços vazios e inutilizados entre os bairros, fato que o pesquisador já apontava como entraves para o progresso da capital. A função social da propriedade urbana e o direito a cidade foi negado assim desde o princípio aos seus cidadãos. O interesse individual se sobrepunha ao bem da coletividade.

A segregação ainda nos primórdios da capital foi iniciada embora as barreiras físicas fossem praticamente ausentes. A interferência do poder público municipal, através das primeiras posturas, de adiantamento de salários para seus funcionários e doação de terrenos,

teve papel importante para que se desse início a uma diferenciação socioespacial denunciada pela localização dos primeiros *habitats* dos aracajuanos. Conforme Nogueira (2004, p. 176), “a fragmentação urbana ainda não era perceptível nessa época em Aracaju, apesar da já existente segregação socioeconômica, ao se localizar a população espacialmente na área urbana”. Todavia, já se podia especular o futuro: “o fator da renda, que dividia as classes sociais no espaço, somado ao fator geográfico, através das áreas alagadas que criavam vazios urbanos, já se pode encontrar uma tendência, nesta época, de Aracaju se tornar, no futuro, uma cidade fragmentada e de baixa acessibilidade” (NOGUEIRA, 2004, p. 195).

Discute-se já no nascimento da cidade de Aracaju a construção de uma cidade dual. Duas cidades iam sendo construídas paralelamente: uma dentro dos limites do quadrado de Pirro, financiada basicamente por investimentos da administração pública municipal, e outra construída fora dos limites por aqueles com menos recursos, por migrantes escravos recém libertos. Apesar da separação física em relação a localização da residência: “essas duas cidades - a dos pobres, que vivem fora das linhas traçadas por Pirro, e a dos ricos – misturam-se e confundem-se em uma única massa urbana quando é dia de feira” (SILVA, 2002, p. 136). Havia um espaço comum de socialização no qual as diferenças econômicas e sociais pareciam se tornar imperceptíveis: a feira.

A segregação socioespacial ocorre, de certa forma, na medida que as pessoas se separam das outras por meio de barreiras construídas. A cidade de Aracaju segrega-se a partir da moradia num processo que caracteriza, em termos conceituais, mais uma diferenciação social do que uma segregação de fato.

Ainda nos seus primeiros cinquenta anos de vida, a nascente capital, escreve sua História de forma semelhante às cidades que surgem em qualquer parte do mundo. Uma História de conflitos entre classes e grupos sociais. Nessa disputa, os mais ricos e de maior status se estabeleceram nos melhores lugares disponíveis da cidade.

Fica a reflexão: teria sido o ‘Quadrado de Pirro’ o primeiro espaço projetado para ser exclusivo, privativo? Mesmo diante da ausência de muros, de grades e de cercas, evidenciam-se intenções de distinção social e espacial, tendo em vista as exigências normativas e as condições econômicas e sociais. Seja como for, as formas de habitar no nascimento da cidade de Aracaju ilustram sua singularidade e particularidade.

Neste contexto, Fortes (1955) alerta que pelos navios, além de mercadorias, chegavam também notícias. Acredita-se que por esta via de comunicação difundem-se as novas práticas socioespaciais litorâneas de recreação, em destaque o veraneio. Sob esta perspectiva,

verifica-se que, articulada as melhorias viárias, outras formas de habitar materializam-se nas proximidades às águas salgadas, são os palácios e os palacetes de veraneio.

## **2.2 Os caminhos geográficos do veraneio: consolidação do núcleo urbano e a segregação anunciada**

O movimento dos espaços de lazer direcionou a elite aracajuana para o setor sul da cidade, uma periferia dotada de amenidades naturais, primeiramente nas proximidades de sua praia estuarina, a Praia Formosa, e posteriormente ao longo de suas praias oceânicas, as Praias de Atalaia, da Aruana e do Mosqueiro. Ao longo da trajetória do veraneio no litoral aracajuano pode-se vislumbrar, de maneira geral, três momentos que se buscou periodizar no intuito de melhor compreender a dinâmica socioespacial deste espaço em particular.

O veraneio ocorre, na maioria das vezes, em ambientes próximos a corpos d'água, salgadas ou doces e em áreas de montanhas. A nível mundial, as casas de veraneio se materializam normalmente próximas a lagos, rios, mares e oceanos. Porém, foi o banhar-se em águas salgadas que impulsionou o veraneio em Aracaju. A Praia Formosa configurou-se, ainda no início do século XX, como o primeiro núcleo de veraneio da cidade. A comunicação desta vila de pescadores com o núcleo urbano foi possível pela chegada dos trilhos de bondes de burro no ano de 1908 e sua transformação em espaço de veraneio se deu a partir da chegada dos trilhos de bonde elétrico no ano de 1926 (CARDOSO, 2006).

As vilas de pescadores, desconectadas do núcleo urbano consolidado da cidade, eram desprovidas de infraestrutura básica, porém dotadas de atratividades naturais, de tranquilidade e da possibilidade de um tempo mais lento almejado por aqueles que praticavam o veraneio nos primórdios da capital. Os lugares de vivência do pescador começam a ser incorporados ao núcleo urbano após um pouco mais de meio século da trajetória urbana de Aracaju.

Porto (2003) recorda que os antigos moradores contavam que ainda nos primeiros anos do século XX os “banhos salgados” eram realizados nos primeiros trechos da Avenida Ivo do Prado. “Em seguida o veraneio passou para a Fundição, a parte sul daquela avenida, cujo acesso foi facilitado pelas linhas de bondes de burros. Finalmente os elétricos empurraram os veranistas para a Praia Formosa” (PORTO, 2003, p. 158). Nas palavras de Silva (2002, p. 136), “(...) as pessoas ilustres ligadas as famílias tradicionais e seus ‘agregados’, descobriram uma praia ainda mais bela e distante o suficiente para dificultar o acesso dos que não possuem animais, automóveis ou embarcações para seu transporte: a Praia Formosa”. Conforme Melins

(2007, p. 258), na Praia Formosa “raramente passava um automóvel. O ônibus Paciência que fazia a linha Centro/Praia Formosa, quando não estava quebrado, aparecia por lá, somente quatro ou cinco vezes por dia”. Como se vê, a possibilidade de maior mobilidade territorial parece revelar o poder da elite na produção de espaços de veraneio.

As habitações destinadas ao veraneio, na sua maioria, eram modestas. Segundo Porto (2003, p. 158), “o luxo e a ostentação ainda não haviam baixado em nossas praias”. Todavia, tem-se registro da construção na Praia Formosa do primeiro palacete de veraneio em Aracaju. A mansão dos Rollemberg, família tradicional da elite aracajuana, data de 1919 e serviu de veraneio durante muitos anos em períodos de festa e férias escolares (SOUZA *et al.*, 2010). Os autores citados relatam que “a valorização das áreas de praia da cidade, como a antiga Praia Formosa, na Avenida Rio Branco era para onde a classe média em ascensão se dirigia” (SOUZA, *et.al.*, 2010, p. 17).

Silva (2002) aponta que as melhorias nos meios de transporte na Praia Formosa despertavam o interesse de algumas pessoas em morar permanentemente nesta praia. “O professor Fernando Porto atribui ao bonde de burro e, posteriormente, ao bonde elétrico, boa parte da expansão territorial inicial de Aracaju” (SILVA, 2002, p. 137). Aos poucos a Praia Formosa torna-se espaço de moradia da elite e o veraneio expande-se para o sul de Aracaju, mais especificamente para a praia de Atalaia. A Praia Formosa além de espaço de veraneio passa a ser também local de moradia para a elite, espaço híbrido entre a segunda e a primeira residência. É digno de registro que a Praia Formosa a partir de 1962 recebe a denominação oficial de Bairro Treze de Julho (RABELO, 2009).

O segundo momento e a definição de um novo espaço de veraneio para os aracajuanos ocorrem em meados de 1930, no Povoado da Atalaia. Melins (2007, p. 268) recorda que nos primeiros anos da década de 1930 algumas pessoas apostaram na Atalaia como um possível polo de veraneio “esses desbravadores antevendo a procura daquele recanto aprazível e bucólico com sua linda praia a margem do Atlântico, começaram a construir casas de palha para alugar aos futuros veranistas”. Com o avanço das técnicas verifica-se uma maior mobilidade territorial para este novo refúgio de veraneio. “As transformações urbanas no povoado de Atalaia e, conseqüentemente, na praia de Atalaia Velha começam a surgir a partir de meados da década de 1930, quando é construída a primeira ponte sobre o rio Poxim” (SILVA, 2002, p. 136) (Figura 2.1). Silva (2002) destaca ainda que, em 1937, na praça central foi construída uma quadra de esportes e, no ano seguinte, os Jogos de Verão são iniciados.



**Figura 2.1:** Ponte da Atalaia sobre o rio Poxim, 1937



**Fonte:** Diniz, 2009

Nos anos de 1940 o governo do Estado constrói na Atalaia, o Palácio de Veraneio do governador (Figura 2.2). Conforme Silva (2002, p. 137), esta construção teria estimulado “a construção de outros ‘palácios de veraneio’ por parte de membros da elite política e econômica aracajuana, valorizando a região de Atalaia e estimulando a moradia permanente no local”.

**Figura 2.2:** Fachada do Palácio de Veraneio do Governador em 1940



**Fonte:** Diniz, 2009

Vale ressaltar que antes de se conectar ao núcleo consolidado da cidade e de se tornar um bairro de Aracaju, a Praia da Atalaia era tratada como uma espécie de Zona de Expansão da capital sergipana.

A atalaia velha, **praia balneária e cidade de veraneio**, está situada no Município de Aracaju, aproximadamente a 8 kms da capital; e ligada a esta por moderna estrada asfaltada (...) Atualmente passa a Atalaia por uma melhora sensível: as casas de veraneio são mais confortáveis e belas, já alcançam a costa, espraçando-se numa grande velocidade, proporcional ao desenvolvimento de Aracaju, e, motivadas, em parte, pela construção do Aeroporto Santa Maria, em suas proximidades, o que muito valorizou seus terrenos. Aí já se nota, inclusive, a localização de pessoas de classe mais favorecida, que anteriormente habitavam Aracaju (DINIZ, 1963, p. 41, **grifos nossos**).

Esta reflexão do professor José Alexandre Felizola Diniz revela a hibridização do espaço que passa a abrigar também residências permanentes de aracajuanos mais abastados. Diniz (1963, p. 32) declara que “a circulação externa da cidade faz-se, para o sul, até o Mosqueiro pela Av.: Beira Mar, caminho para a praia balneária de Atalaia e para o Aeroporto Santa Maria, inteiramente asfaltada”. Destaca-se o fato de que na década de 1960, do século XX, a avenida mencionada, localizada numa região desconectada do núcleo urbano da cidade, utilizada prioritariamente por uma população de maior poder aquisitivo, particularmente para a prática do veraneio, estivesse totalmente pavimentada. Segundo Cardoso (2014, p. B-6), “no passado, a Atalaia denominou um mirante, depois um farol, em seguida um povoado de pescadores e lavradores, passando a praia de veraneio da elite aracajuana e, por fim, um cobiçado balneário e bairro turístico”.

A partir da segunda metade do século XX, afirma ainda Cardoso (2014), a Atalaia se intensificou como área para residência de veraneio da elite aracajuana. As melhorias na infraestrutura e serviços foram fatores que impulsionaram a expansão de segunda residência, destacando-se o transporte realizado pelas famosas marinetes, a iluminação elétrica por gerador, obras como a construção de um mercado, posto médico e telefônico, delegacia de polícia, escolas públicas e o aeroporto. O incremento de infraestrutura parece confirmar a tese de Villaça (1998) que a burguesia, detentora das condições de deslocamento, tem o poder de atrair a infraestrutura necessária para formar espaços privilegiados. Neste sentido, Vilar (2000, p. 200) ressalta que “a zona sul do município se constitui em um dos setores de expansão recente e com tendência a elitização em função de sua beleza paisagística e atrativos turísticos”<sup>2</sup>. Sob

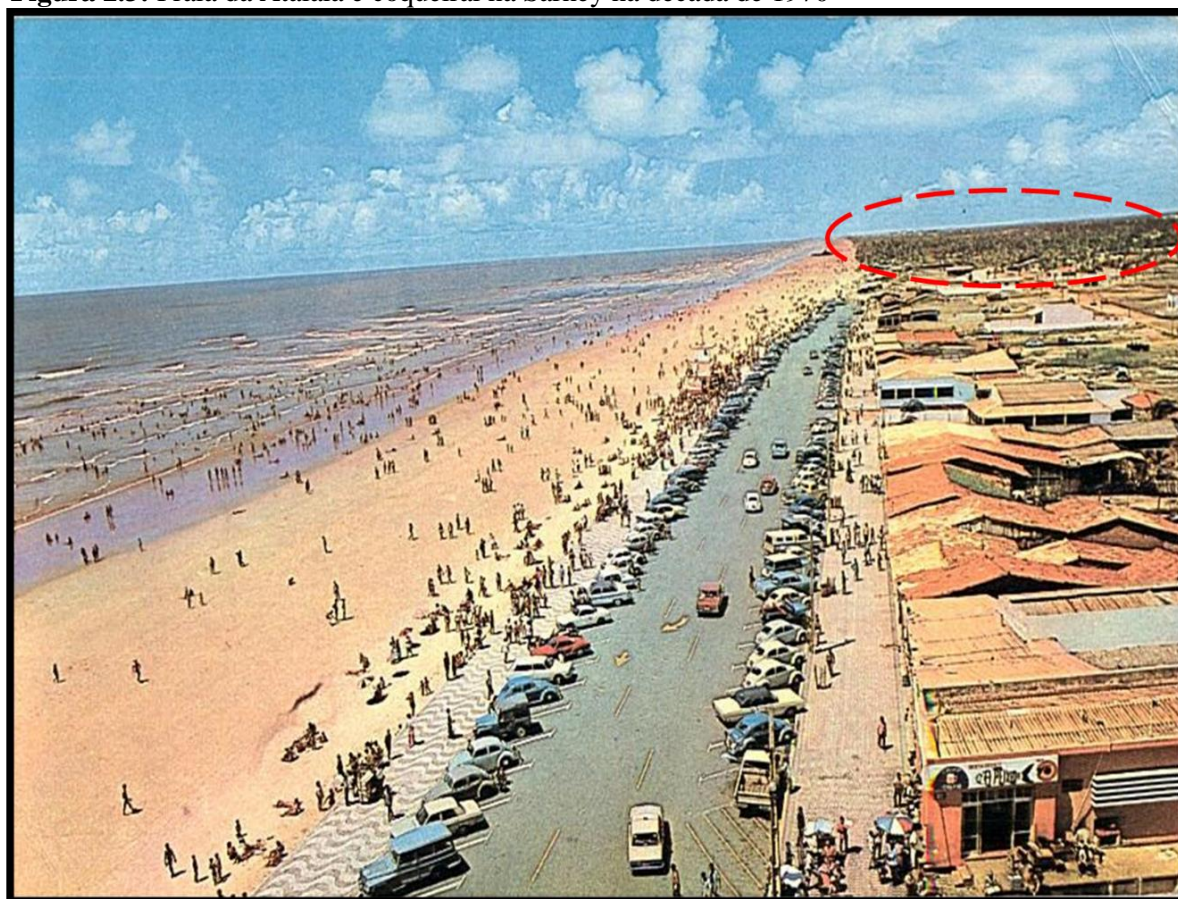
---

<sup>2</sup> “... en la zona sur del municipio que se constituye en uno en los sectores de expansión reciente y com tendencia a la elitización en función de su belleza paisagística y atractivos turísticos” (VILAR, 2000, p. 200).

esta premissa, é válido observar que a expansão das segundas residências está articulada à disponibilidade financeira, à possibilidade de espaços desocupados, à propriedade e ao uso do solo, à proximidade com o domicílio principal, à presença e à qualidade de vias de acesso, motivações diversas e atrativos nas áreas de destino, como menciona Tulik (2001) para a definição do veraneio nas casas de temporada.

A década de 1970 marca o início do terceiro momento da trajetória do veraneio em Aracaju. Novos núcleos de segunda residência configuram-se ao sul, principalmente, nos loteamentos da Aruana e do Mosqueiro. Como se pode observar na figura 2.3, o coqueiral da Aruana ainda estava preservado. Nem a distância nem a deficiente infraestrutura impediram que a elite aracajuana, por deter as condições de deslocamento (transportes próprios), buscassem estas áreas motivadas pelo isolamento e pelas amenidades disponíveis.

**Figura 2.3:** Praia da Atalaia e coqueiral na Sarney na década de 1970



Fonte: <http://sergipeemfotos.blogspot.com.br/>

A Aruana e o Mosqueiro se tornam alvo do mercado imobiliário que a partir da década de oitenta começa a lançar condomínios e loteamentos fechados, com valores agregados de *status* e segurança, para servirem de segundas residências àqueles que dispunham de posses



para adquiri-los. Vilar (2006) afirma que a Zona de Expansão seria a única área do município de Aracaju com estoques de terras não edificadas o suficiente para orientar o crescimento horizontal intraurbano da cidade. Sarah França (2005) aponta a tendência de transformação desse espaço de segundas residências para moradias fixas quando os veranistas trocam a proximidade conturbada do centro da cidade, pela tranquilidade desta área ainda não totalmente povoada.

Os deslocamentos dos espaços de veraneio e a mobilidade territorial no litoral aracajuano estão sintetizados no quadro 2.1.

**Quadro 2.1:** Trajetória dos espaços de veraneio em Aracaju

<b>Período</b>	<b>Infraestruturas/Acessos</b>	<b>Espaço de Veraneio</b>	<b>Tipos de habitações</b>
Início do século XX	Bonde de Burro (1908); Bonde Elétrico (1926); Luz elétrica (1931)	Praia Formosa	Casas simples, algumas cobertas de palha Palacete de Veraneio dos Rollemberg (1919)
Meados do século XX	Ponte sobre o rio Poxim (1937); Melhoria de estradas, saneamento básico (1936-37); Automóvel (1940)	Praia da Atalaia	Casas cobertas com telha; Bangalows; Palácio de Veraneio do Governador (1940)
Final do século XX	Aeroporto (1958); TECARMO (1966); Rodovia dos Náufragos (1980); Rodovia José Sarney(1984)	Praia da Aruana, Refúgio, Robalo e Mosqueiro	Casas de veraneio, Chácaras, sítios, Condomínios exclusivos

**Elaboração:** A autora

Em síntese, foram identificados três momentos na trajetória do veraneio na capital. O primeiro momento data do início do século XX. A área escolhida era a Praia Formosa, atual bairro Treze de Julho, que se localizava ao sul do núcleo urbano consolidado da cidade. O acesso era precário e possível pela presença dos bondes de burro, primeiro meio de transporte público da cidade.

O segundo momento teve início nos anos de 1930 com o advento do automóvel, apenas os importados estavam disponíveis e, portanto, a elite aracajuana mantinha suas condições de deslocamento. Os meios de acesso sofreram relativa melhora e o espaço da Praia Formosa se conectou ao núcleo consolidado e uma nova área se tornou alvo para a prática do veraneio, o povoado da Atalaia, atual Bairro Atalaia.

O terceiro momento ocorre a partir da atuação mais direta do mercado imobiliário com o parcelamento do solo da Aruana. A Atalaia Velha recebe fortes investimentos do poder público na busca de um desenvolvimento turístico da área e sofre melhoras significativas nos

seus meios de acesso. O surgimento dos primeiros condomínios horizontais exclusivos a beira mar, na década de 1990, marcam esse novo momento do veraneio dos aracajuanos.

Nota-se que a medida que o núcleo consolidado se expande e a infraestrutura melhora, a elite cria e produz novos espaços de veraneio em áreas ainda mais afastadas. Os espaços se mesclam de primeiras e segundas residências e posteriormente se consolidam como bairros elitizados. Assim, o setor sul da cidade se concretiza como espaço nobre e atrai fortes investimentos do mercado imobiliário e recebe atenção do poder público quanto à dotação de infraestruturas e de embelezamento. Assim a valorização da praia desempenhou importante papel na elitização deste setor do município de Aracaju.

### **2.3 A elitização do eixo sul de Aracaju: a materialização da autosegregação residencial**

O uso residencial do solo urbano para primeira e segunda residência está entre os fatores que contribuíram para a elitização do eixo sul de Aracaju. O Estado e o Mercado atuaram como importantes agentes no processo de fragmentação e dispersão urbana da cidade. A atuação do Estado pela melhoria na infraestrutura e o oferecimento de serviços articulados à ação do Mercado pelo marketing do morar bem e da moda do morar próximo da praia, contribuíram para as mudanças na dinâmica socioespacial desta área.

O Estado exerce um papel decisivo para que o mercado imobiliário invista no eixo sul da cidade, seja com a abertura e asfaltamento da rede viária, seja com o licenciamento dos empreendimentos por meio dos órgãos ambientais e de planejamento urbano. Neste sentido, Santos (2008, p. 102) reflete que “ao Estado cabe criar fixos, precipuamente a serviço da produção ou do homem. Mas os fixos atraem e criam fluxos”. Em Aracaju, este par dialético não foi diferente e ao agir em conjunto desencadeia mudanças na dinâmica urbana.

Maiores investimentos em infraestrutura básica, como por exemplo, água, luz, esgoto, transporte e comunicação, evidenciam a separação dos bairros pela condição socioeconômica do aracajuano. Nota-se que, enquanto o eixo norte cresce na penumbra dos investimentos governamentais, os recursos públicos parecem concentrar-se no eixo sul formando uma configuração espacial heterogênea, antagônica e híbrida.

A estrutura urbana de Aracaju foi analisada por diferentes estudiosos, com destaque para as pesquisas de Diniz (1963), Loureiro (1983), França (1999), Ribeiro (1989), Vilar (2000) e Nogueira (2004). Cabe aqui analisar o eixo de elitização de Aracaju no contexto urbano a luz desses autores.

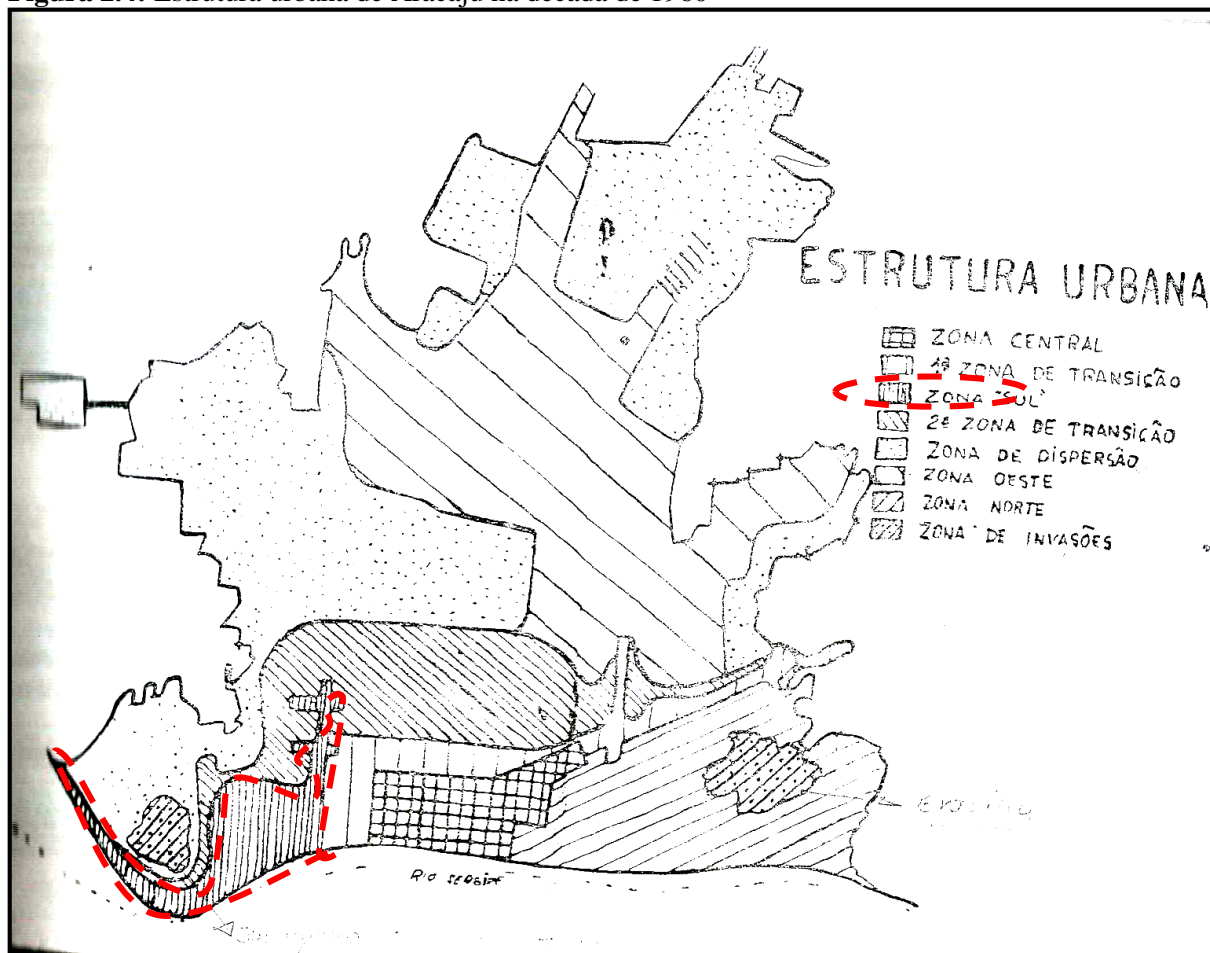
Diniz (1963) reflete sobre a dificuldade de estudar e classificar a estrutura urbana de Aracaju em virtude da falta de unidade econômica dos seus bairros. Neste contexto, o pesquisador adota a aparência da casa como critério para o primeiro zoneamento urbano da cidade (Figura 2.4). Assim, as seguintes zonas foram definidas: a) zona central, b) 1ª zona de transição, c) zona sul, d) 2ª zona de transição, e) zona de dispersão, f) zona oeste, g) zona norte, h) zona de invasões e i) Atalaia. Diniz (1963, p. 37) analisa que a zona sul “é, essencialmente, a zona rica da cidade, onde predominam as ricas habitações, onde existem magníficas vivendas” e onde a burguesia tende a se localizar.

A Atalaia apresenta-se para o referido pesquisador, neste período, ou seja, nos anos sessenta, como uma praia balneária e “cidade” de veraneio. Os terrenos valorizavam-se neste destino de segundas residências motivado em parte, ressaltava Diniz (1963), pela inauguração em 1958 do Aeroporto Santa Maria. Na Atalaia, “já se nota, inclusive, a localização de pessoas, da classe mais favorecida, que anteriormente habitavam Aracaju” (DINIZ, 1963, p. 41). Observe-se que Diniz (1963) separa, naquele momento, claramente a Atalaia de Aracaju.

A década de 1960 parece apresentar indícios da hibridização residencial na zona costeira da capital. A partir dessa década mudanças no processo de produção e apropriação do solo urbano do setor sul da cidade são provocadas pela descoberta do petróleo. Segundo Nogueira (2004), os anos de 1960 marcam um primeiro momento do processo de descontinuidade na configuração espacial de Aracaju, promovido, principalmente, pelas políticas públicas desenvolvidas pelo Estado. Para Machado (1989), a importância da presença da Petrobras em Sergipe vai além das transformações socioespaciais, pois teria contribuído para um redimensionamento da vida do sergipano. Na época, quando esta empresa foi instalada provocou a oferta de novos empregos com salários bem superiores da média regional. Portanto, este foi um fator decisivo no aumento da especulação, principalmente no setor da construção civil.

Loureiro (1983) ressaltava a elevação do custo de vida na capital diante da chegada da Petrobras. Novos valores são impressos no cotidiano do aracajuano. As casas dos que fazem parte da elite são modificadas e ganham ares mais modernos. O mercado imobiliário recebe forte estímulo. Feitosa (2006) analisa que o contingente populacional de pessoas provenientes do interior do Estado e de outros lugares do Brasil, neste período, perfaziam o equivalente a 36,4% da população total.

**Figura 2.4:** Estrutura urbana de Aracaju na década de 1960



Fonte: Diniz, 1963

Aracaju cresce e o padrão residencial de status da parcela solvável da população transita na década de 1970 entre o morar nas áreas centrais da cidade em habitações unifamiliares e o morar nas “alturas” no bairro Treze de Julho, no eixo sul. Aracaju inicia sua verticalização. Embora as amenidades da brisa e a proximidade do mar possam ter atraído a elitização para o sul, Dora Diniz (2005, p. 117) analisa que este direcionamento da urbanização ocorreu também “pela existência de grandes espaços vazios de propriedade das construtoras, a verticalização aí se implantou e abandonou o velho centro”. O bairro Treze de Julho neste momento já está incorporado ao núcleo urbano consolidado de Aracaju. Conforme Nogueira (2004, p. 233),

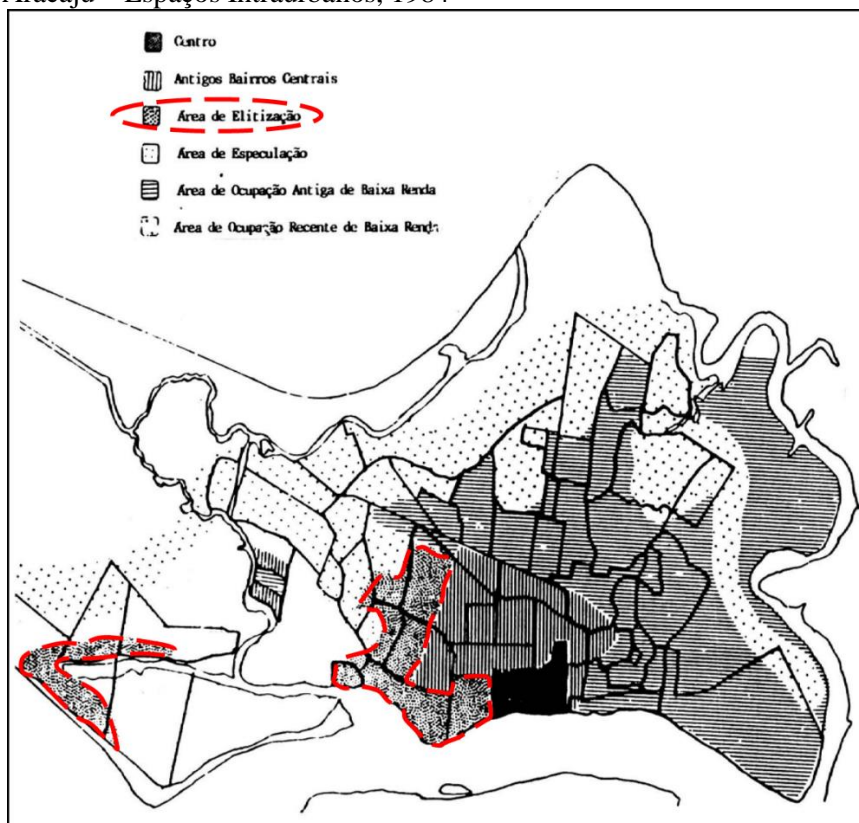
A verticalização chega para a, até então, provinciana Aracaju. Respira-se ares de modernidade e progresso. Sua concentração no eixo sul da cidade é intencional, tendo em vista que os grandes empreendedores imobiliários, detentores de grandes glebas nesta área querem que a mesma seja vista e entendida como destinada a burguesia e aos ricos.

As transformações do espaço urbano de Aracaju conduz Ribeiro (1989) a uma elaboração tipológica de padrões espaciais, com ressalvas a não homogeneidade total desses

espaços. Seis padrões espaciais foram identificados, a saber: i) o centro da cidade; ii) a área de elitização; iii) áreas de especulação; iv) antigos bairros centrais; v) áreas de ocupação antiga de baixa renda e v) áreas de ocupação recente de baixa renda (Figura 2.5). As variáveis analisadas e comparadas na configuração espacial foram as seguintes: o valor da terra, a verticalização dos prédios, as atividades não-residenciais, a elitização, a favelização e a especulação imobiliária.

Como se vê, a ‘Área de Elitização’ observada por Ribeiro (1989) está representada por duas manchas: “a primeira compreendendo principalmente a orla ribeirinha que, a partir do Centro, se prolonga até as avenidas Francisco Porto e Hermes Fontes; e a segunda abrangendo, sobretudo, os amplos espaços ao longo da praia de Atalaia” (RIBEIRO, 1989, p. 110). Na primeira mancha de ‘Elitização’, Ribeiro (1989) associa a configuração deste padrão espacial à proximidade do Centro, aos serviços e à infraestrutura básica, à valorização da terra, aos atrativos da orla ribeirinha e ao *status* social. O bairro de Atalaia, representado pela segunda mancha, com casas de veraneio e moradias permanentes também configura-se como espaço turístico pelos empreendimentos hoteleiros, bares e restaurantes, além dos atrativos naturais. As melhorias nas vias de acesso são apontadas pela autora como um dos principais fatores do crescimento das residências permanentes da elite.

**Figura 2.5:** Aracaju – Espaços Intraurbanos, 1984



**Fonte:** Ribeiro, 1989



Silva (2003) estuda os novos significados no uso e na apropriação dos espaços urbanos coletivos tendo como objeto de estudo o bairro Jardins. O autor chama a atenção para o tratamento especial que esse bairro recebera do poder público quanto ao planejamento urbano através da dotação de infraestrutura em detrimento de outros espaços públicos que foram ignorados. A dimensão privada fora privilegiada em detrimento dos espaços públicos.

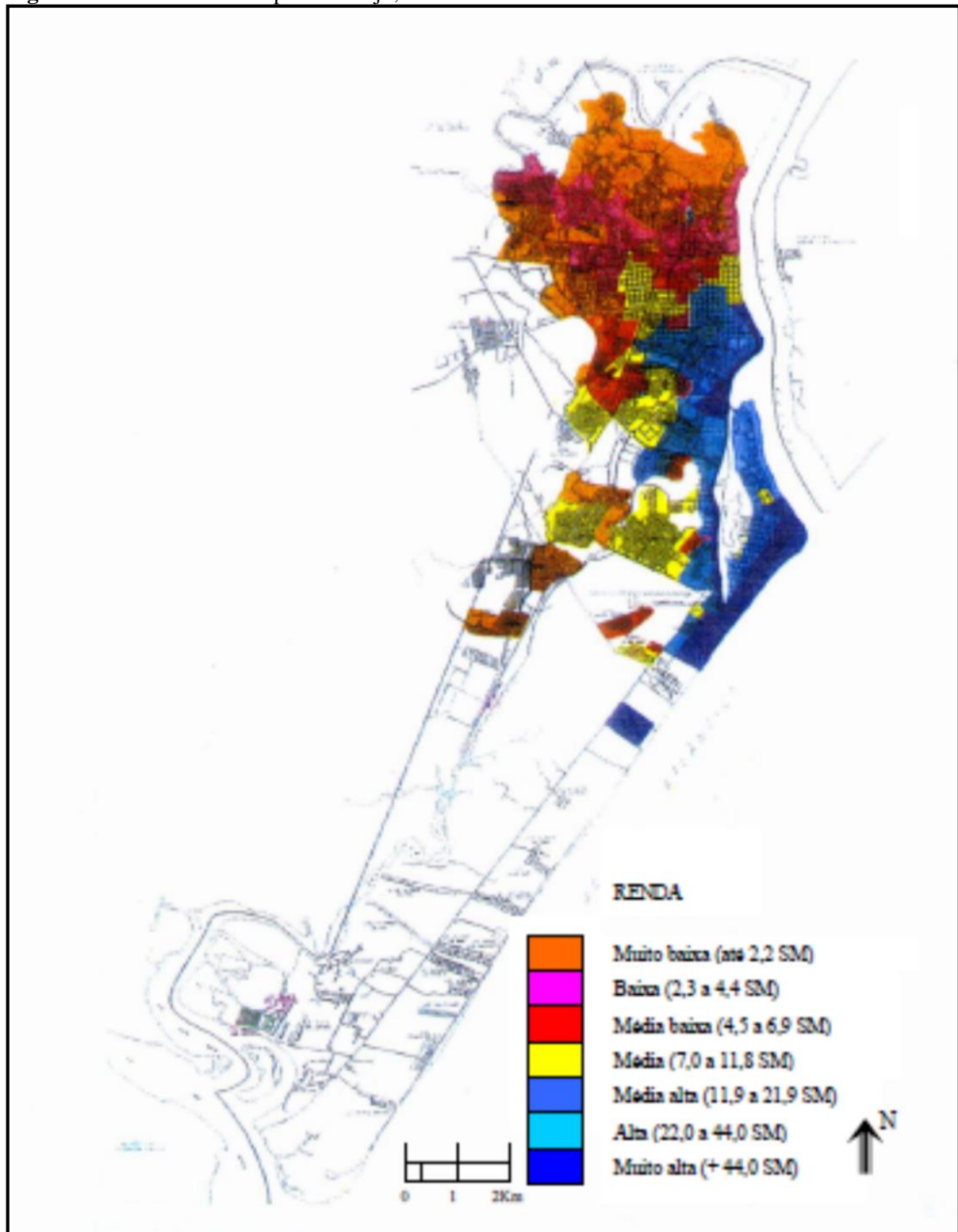
Dora Diniz (2005, p. 115) analisa em suas pesquisas o início de uma nova fase da verticalização da cidade na década de 1990 e assim, a construção de uma nova área elitizada para a capital: o bairro Jardins. Para essa engenheira civil, o Jardins é o

novo e grande espaço produzido pela construção do novo shopping, iniciativa conjunta da NORCON e da rede de supermercados G. Barbosa (...). Surge, então, o bairro Jardins, a nova área de “viver bem” na cidade, amplamente divulgada para a classe média e alta com toda a sua infraestrutura próxima.

A construção do Iate Clube de Aracaju e do Shopping Riomar em momentos distintos são exemplos, também, de ações conjuntas entre Mercado e Estado que estiveram presentes na concretização do setor sul como área elitizada da cidade. Essas importantes materialidades, de uso quase exclusivo da elite, foram construídas, em tempos diferentes, a partir da doação de terrenos de dimensões consideráveis por parte do poder público em áreas já bastante valorizadas. O Iate Clube de Aracaju foi construído na década de 1950. Quanto a doação da área de mais de 2000m<sup>2</sup> na praia Treze de Julho, para sua implantação, um representante da Prefeitura, conforme consta nas pesquisas de Loureiro (1983, p. 64) justificou: “cabe também ao poder público ajudar e cooperar com a iniciativa particular”. A história se repetiu décadas mais tarde com a doação do terreno para a construção do Shopping Riomar em 1989. O governo promoveu a cessão do terreno por 90 anos renovável pelo mesmo período em troca de 17% das receitas dos aluguéis (FRANÇA, 1999). Mais uma vez o poder público atua em parceria com o setor privado e dota o setor sul da cidade com serviços voltados para a demanda solvável da população.

A análise da distribuição da renda no município de Aracaju (Figura 2.6) auxilia na visualização da elitização da cidade. A concentração de famílias de renda média alta, alta e muito alta, representadas com a tonalidade azul na figura, no eixo sul da cidade, deixa claro para onde os ricos se deslocaram e se instalaram no final do século XX. França (1999), ao analisar os dados sobre a renda doméstica e as suposições de um aumento da renda no município, explica que as classes média alta, alta e muito alta estão concentradas, notavelmente no eixo sul da cidade.

**Figura 2.6:** Níveis de renda para Aracaju, em 1991



**Fonte:** Plano Diretor Municipal de Aracaju (TRAMA Urbanismo, 1995 *apud* NOGUEIRA, 2004)

De acordo com a referida pesquisadora, a classe de renda alta corresponde as famílias com rendimentos entre 22 a 44 salários mínimos, e nas famílias da classe muito alta ultrapassam os 44 salários mínimos. Essas famílias estão distribuídas nas proximidades das Avenidas Ivo do Prado e Beira Mar, no bairro de Atalaia e chama atenção uma mancha já na Zona de Expansão Urbana, no Loteamento Aruana. Essa tendência se acentuou ainda mais nos anos seguintes com a implantação e o crescimento dos condomínios horizontais exclusivos destinados a famílias mais abastadas que foram transformando a faixa ao longo das praias do eixo sul da cidade de espaços de veraneio para residência principal dessas famílias. A presença das amenidades naturais aliada à moda do morar a beira mar também foram fatores importantes para essa elitização. Morar na praia ou nela veranejar vai pouco a pouco se transformando num valor, socialmente reconhecido como pertencente a uma classe privilegiada.

Partindo das reflexões de Villaça (1988, p.153), estudioso da temática da estruturação intraurbana no Brasil, “os bairros residenciais de alta renda ‘andam’ ou ‘deslocam-se’ sempre na mesma direção. Dessa maneira formam, evidentemente, um setor, e não uma coroa de círculo”. Ainda segundo Villaça (1999), a configuração de um eixo geral elitizado reflete na dinâmica socioespacial da cidade e no investimento em infraestrutura da mesma. Nesse contexto, dentre os modelos clássicos de segregação residencial estudados por Corrêa (1989), o esquema simplificado de Hoyt (1939 *apud* Corrêa, 1989), economista norte americano, encontra evidências empíricas na dinâmica socioespacial de Aracaju. As classes sociais de maiores status se movimentam para áreas de melhores amenidades que corresponde em Aracaju ao seu eixo sul. Conforme Corrêa (1989), com base em Hoyt, os moradores destas áreas elitizadas dispõem de um forte controle de seu território por se expandirem ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade. Desse modo, consolida-se o eixo sul como uma área de alto status da cidade que configura a autosegregação da elite aracajuana.

Vilar (2002) ao analisar a fragmentação que se materializa na paisagem urbana de Aracaju nos primórdios do século XXI, identifica a presença de “fenômenos mais contemporâneos, como a dispersão do terciário e a integração simultânea dos serviços (...) influenciando decisivamente no processo de reestruturação da cidade” (VILAR, 2002, p. 88). Assim, esse geógrafo propõe uma classificação para os espaços diferenciados de Aracaju baseado nos seguintes indicadores sociais e de qualidade de vida: índice de envelhecimento e de juventude, densidade demográfica, estrutura sexual, renda do “chefe da família”, verticalização, domicílios vazios e alugados, estrutura do domicílio (cômodos, quartos e banheiros por domicílio) e instalações higiênico-sanitárias (água potável, esgoto e coleta de lixo por domicílios). O referido geógrafo, para efeito de análises, identifica o que vai denominar de

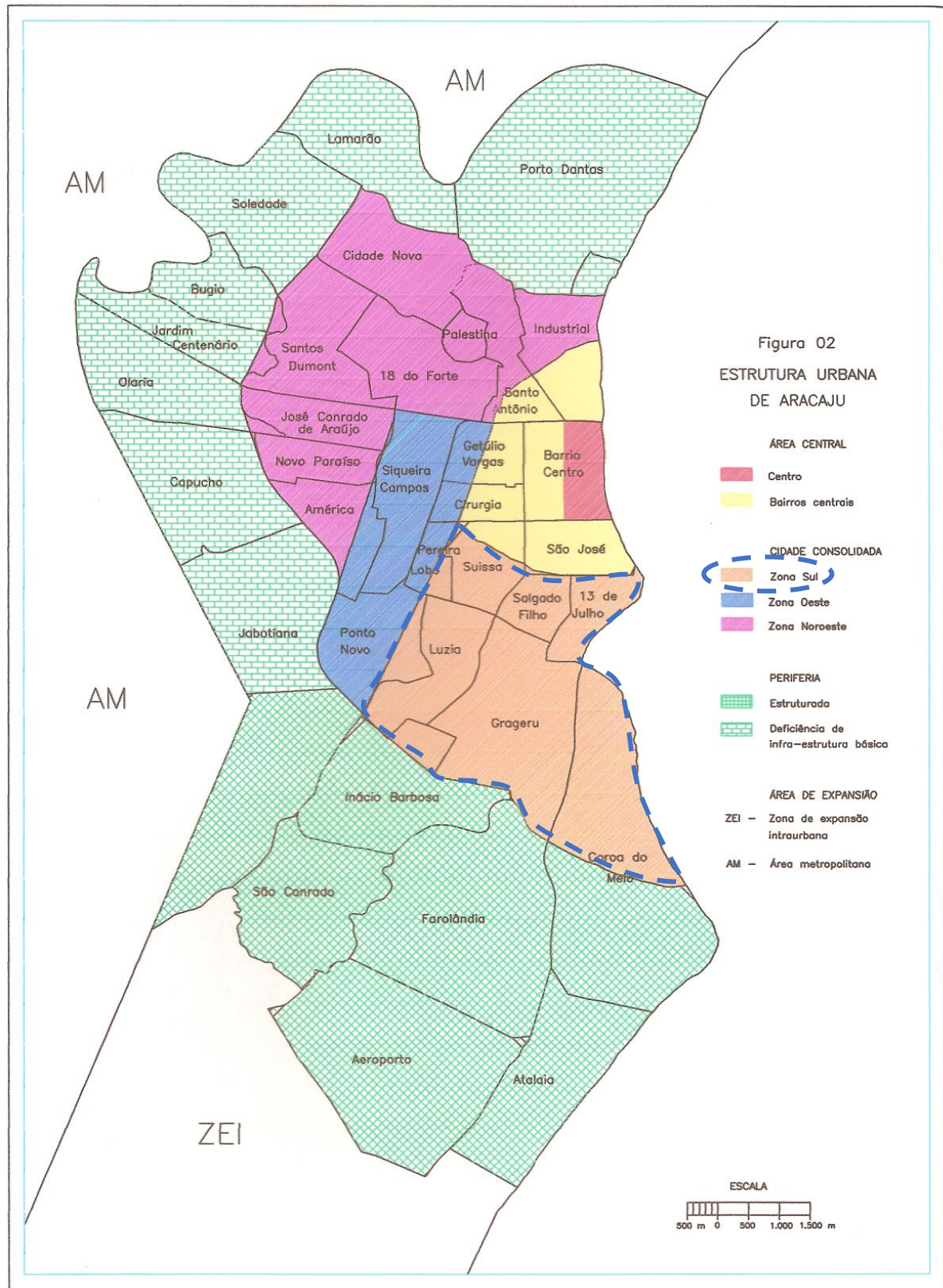
quatro grandes espaços intraurbanos da capital sergipana: áreas centrais, os espaços de conteúdos sociais distintos, as periferias e as áreas de expansão (Figura 2.7). Esta classificação diferencia-se das anteriormente mencionadas em Diniz (1963) e Ribeiro (1989) pelos seguintes motivos:

Em primeiro lugar, as intensas mudanças ocorridas em Aracaju nos últimos vinte anos são responsáveis pela cristalização de alguns processos, como por exemplo, a metropolização e a **expansão elitizada em direção aos ambientes costeiros mais meridionais**. Em segundo lugar, há que destacar os vários matizes (ambientais, econômicos, sociais e urbanísticos) existentes nas periferias e nos anéis externos da cidade. Por último, mas nem por isso menos importante, somente em 1982 foi promulgada a Lei de Divisão dos Bairros de Aracaju, que serviu de referência geográfica para a definição de setores censitários e para a divulgação dos dados do Censo Demográfico do IBGE de 1991 e 2000 e da Contagem da População em 1996. Somente a partir dessa padronização foi possível uma referência espacial que permitisse cotejos na escala do tempo. (VILAR, 2002, p. 91, **grifo nosso**).

O processo que se destacou acima é revelador quanto a autoss segregação da elite aracajuana para o eixo sul da cidade. Nas palavras desse jovem geógrafo “a segregação residencial também está presente ao longo da trajetória urbana de Aracaju. Entretanto, somente nas três últimas décadas esse processo de fragmentação social e de diferenciação geográfica se acelerou...”. Dentro do que o autor denominou de ‘cidade consolidada’, interessa a este estudo, particularmente, a área elitizada e de grande especulação imobiliária, o eixo sul da capital (VILAR, 2002). Como característica básica este eixo apresenta um alto valor do solo urbano e uma forte tendência a homogeneidade social entre as classes médias e altas. Dispõe também de adequado sistema de infraestrutura e apresenta os melhores indicadores de condições de vida da cidade. Esse ‘espaço de elite’ recorre ao imaginário das pessoas como símbolo de prestígio e distinção social, que são apropriados pelo marketing imobiliário e utilizados para seduzir seus futuros clientes, a elite aracajuana ou oriunda de outros lugares.

Nogueira (2004) também chama a atenção para o fato de Aracaju apresentar em sua configuração espacial diferenças de padrões socioeconômicos tão evidentes. A autora aponta um padrão de segregação espacial, manifestada nas formas de moradia, o qual divide como ‘vilas operárias’ e ‘bairros elegantes’ que na medida que se cristaliza a segregação vão dando formas as ‘ilhas de riqueza’ e ‘ilhas de pobreza’. As reflexões de Coy (2006), geógrafo que dedica seus estudos a explicar a fragmentação de cidades latino americanas, parece contribuir para uma melhor compreensão da estrutura urbana de Aracaju. O autor faz referência a formação de ‘oceanos’ de pobreza e não ‘ilhas’ de pobreza. Assim, grosso modo, em Aracaju os ‘oceanos de pobreza’ vão se localizar na porção norte em contraposição as ‘ilhas de riqueza’ que vão se concentrar no eixo sul da cidade.

**Figura 2.7:** Espaços Intraurbanos de Aracaju no início do século XXI



Fonte: Vilar, 2002

O processo histórico de desenvolvimento urbano da cidade de Aracaju torna cada vez mais nítida a diferenciação e a desigualdade socioespacial. A localização das áreas mais segregadas espacialmente pode ser visualizada no mapa de integração global elaborado por Nogueira (2004) (Figura 2.8) que inclui também São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro, pelo menos em seus espaços conurbados ou com influência mais direta de Aracaju.

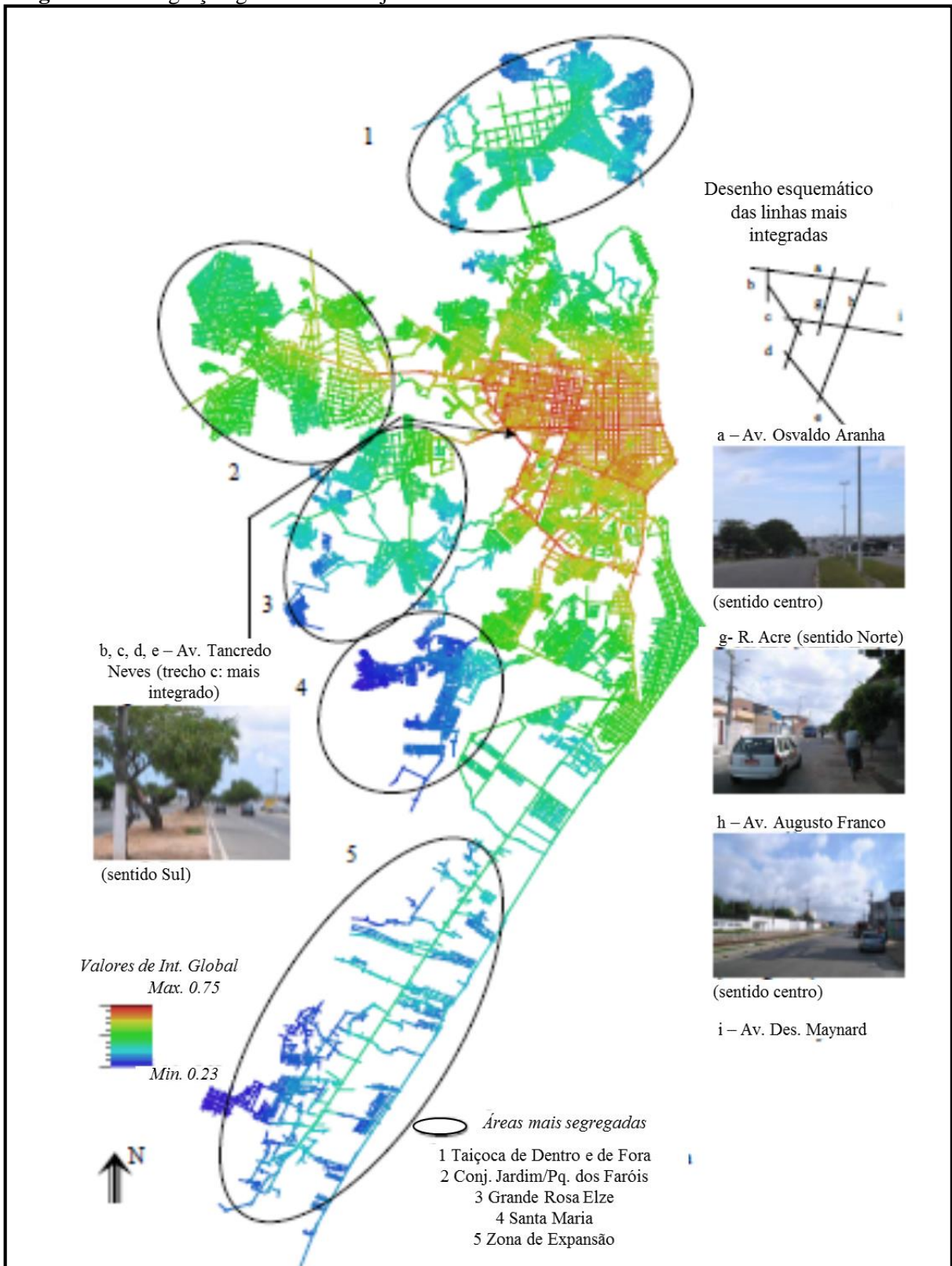
A autora identificou cinco amostras de conjuntos e bairros definidos como as áreas mais segregadas, a saber: 1) Taíoca de Dentro e de Fora; 2) Conjunto Jardim/ Parque dos Faróis; 3) Grande Rosa Elze; 4) Santa Maria; 5) Zona de Expansão. A última amostra, que interessa mais de perto ao presente estudo, compreende “as casas de praia e condomínios fechados, destinados a classe mais abastada; promovidos pela iniciativa privada (...) mas engloba também a antiga vila de pescadores, o Mosqueiro” (NOGUEIRA, 2004, p. 312).

Conforme a referida autora, esta área configura-se como a mais segregada de todas tendo a acessibilidade dificultada pela quantidade de espaços que se faz necessário atravessar para atingi-la. A grande quantidade de espaços residências murados cria áreas impermeáveis e dificulta a mobilidade.

A implantação e proliferação dos condomínios horizontais exclusivos na Zona de Expansão da cidade marcam um novo momento na trajetória da dinâmica socioespacial de Aracaju. Uma nova forma de *habitat* vai se configurar num espaço híbrido no qual vão se entremear o urbano e o rural, a primeira e a segunda residência.



**Figura 2.8:** Integração global de Aracaju em 2003



**Fonte:** Nogueira, 2004, p. 294

## 2.4 Entre o rural e o urbano: a Zona de Expansão de Aracaju e os condomínios horizontais exclusivos

A mobilidade geográfica tende a aproximar os espaços urbanos dos rurais. Entre chácaras, sítios e coqueirais, a zona rural de Aracaju transforma-se num espaço híbrido oficialmente definido como urbano pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com seus critérios questionáveis. Os modos de vida urbanos e rurais começam a interagir com mais força no mesmo espaço e por isso são formados vínculos territoriais diferenciados. Enquanto para o indivíduo rural a terra sinaliza o meio de sobrevivência, para o indivíduo urbano a terra assume outra função. Para Alentejano (2003, p. 11), a maneira de sentir o território – territorialidade – é o que diferencia o rural do urbano, porque “o urbano representa relações mais globais, mais descoladas do território, enquanto o rural reflete uma maior territorialidade, uma vinculação local mais intensa”.

Embora a cidade de Aracaju seja considerada pela prefeitura, conforme dados do IBGE, como 100% urbana, a sua Zona de Expansão apresenta aspectos rurais herdados do cultivo do coco-da-baía e da tradicional comunidade pesqueira. Assim, o rural e o urbano se entrelaçam na Zona de Expansão Urbana de Aracaju formando um cenário de conflitos e impactos territoriais motivados pelo acelerado crescimento da cidade sem um planejamento adequado. Observa-se assim que o meio rural se transforma e é transformado com a incorporação de múltiplas atividades econômicas que não tem, *scripto senso*, relação direta com a agricultura, mas que se alicerçam basicamente na relação com a terra, com a natureza.

Inspirado nas ideias de Milton Santos, Rua (2006, p. 88) defende que as configurações caracterizadas pelo “novo rural” propiciam o desaparecimento do tradicional corte rural/urbano e aponta a necessidade de ver a realidade baseada na ideia de um espaço híbrido que corresponde a “um conjunto inseparável de sistema de objetos e ações (variando em cada momento histórico)”. Ainda para Rua (2006), atualmente vive-se o momento da criação de territorialidades híbridas, ou seja, um mosaico do urbano e do rural impulsionado por urbanidades no campo. A zona de expansão urbana de Aracaju parece se configurar mais adequadamente como esse mosaico territorial, muito mais do que um espaço exclusivamente urbano ou simplesmente rural.

No Brasil, a Lei Nº 5.172/66, que estabeleceu o Código Tributário Nacional, entende as “urbanidades” do campo sugeridas por Rua (2006) como a transição do rural para o urbano, pois de acordo com a referida Lei a implantação de no mínimo duas infraestruturas (meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento e água; sistema de



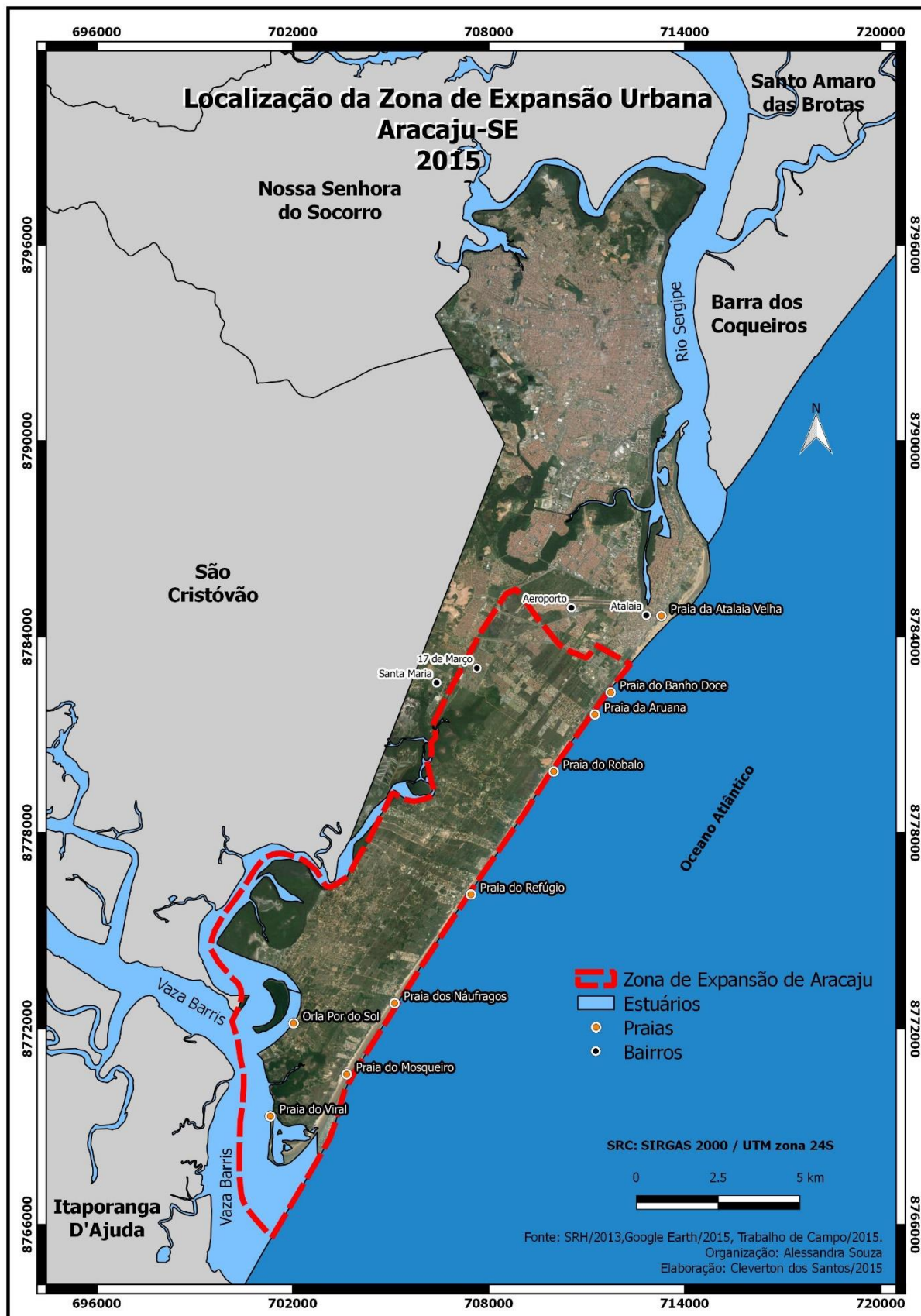
esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado) são requisitos para justificar a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Abramovay (2000) acredita que há uma distorção da compreensão dos espaços rurais ao serem vinculados a ausência de serviços, de cidadania e ao atraso, e alerta que não se pode considerar a sua implantação como a representação da “urbanização do campo”. Entretanto, conforme a referida Lei, mesmo sem as melhorias exigidas, podem ser consideradas urbanas às áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, bastando para isso que loteamentos destinados à habitação, à indústria ou ao comércio sejam aprovados pelos órgão competentes.

A Lei Federal Nº 6.766, aprovada no ano de 1979, que regula o parcelamento do solo, foi determinante para os rumos da dinâmica do uso do solo urbano da cidade de Aracaju. Poucos anos após sua promulgação, em 1982, o poder público municipal sancionou a Lei Nº 873 que estabeleceu nova delimitação para os bairros de Aracaju e redefiniu a área rural da cidade como uma Zona de Expansão Urbana (ZEU). O município de Aracaju torna-se assim 100% urbano e a partir desta data legaliza-se o desmembramento e o loteamento de uma área, até então, utilizada, basicamente, para práticas de atividades primárias. A aprovação de loteamentos pela Prefeitura Municipal de Aracaju para a construção de domicílios de uso ocasional, as muitas manifestações de urbanização difusa e a formação de um espaço elitizado associado ao valor socioterritorial da praia são alguns dos elementos que justificaram a transformação legal da área rural de Aracaju em Zona de Expansão Urbana, em consonância com a Lei Federal Nº 5.172/66.

Com a valorização imobiliária da Zona de Expansão, os pescadores e os pequenos agricultores tendem a vender suas terras aos agentes imobiliários e passam a viver em zonas litorâneo-interioranas ou se mudam para outros espaços menos valorizados de Aracaju ou de sua Região Metropolitana. Segundo a visão de França e Rezende (2011, p. 5), “as comunidades antigas migraram em direção à parte estuarina e, hoje, estão exercendo atividades diversas daquelas originalmente desenvolvidas, em especial devido à ocupação imobiliária, o que demonstrou a tendência à extinção da atividade”.

A ZEU de Aracaju corresponde a aproximadamente 35% do território municipal, equivalente a aproximadamente 63 Km<sup>2</sup>, e apresenta formato alongado e mais ou menos triangular (Figura 2.9).

**Figura 2.9:** Localização da Zona de Expansão Urbana no contexto de Aracaju e sua Região Metropolitana



Fonte: SRH/2013, Google Earth/2015, Trabalho de Campo/2015.

Os limites oficiais da ZEU são: ao norte o bairro Aeroporto e Atalaia, ao leste o Oceano Atlântico, a oeste o bairro Santa Maria e o 17 de Março e o município de São Cristóvão e ao sul o rio Vaza-Barris na divisa com Itaporanga D'Ajuda. Vale igualmente ressaltar que na Zona de Expansão estão situadas as praias de Aruana, do Robalo, do Refúgio, dos Náufragos e do Mosqueiro e as localidades de São José, Areia Branca e Mosqueiro, entre outras.

A ZEU de Aracaju é dominada espacialmente pela planície costeira holocênica. No que tange aos aspectos da geologia de superfície, é caracterizada por um extenso pacote de areias quartzosas resultantes de processos agradacionais com pequena variação granulométrica, representada principalmente pelas areias finas e muito finas, conformando neossolos quartzarênicos e espodossolos (FONTES, 2003).

Em termos de ambientes naturais da planície costeira da ZEU destacam-se os terraços marinhos holocênicos, os cordões litorâneos (*beach ridges*), as depressões intercordões que conformam as lagoas (depósitos fluvio-lagunares), os depósitos de dunas, o ecossistema de manguezal e a zona de praia. Ainda segundo Fontes (2003), as depressões entre os cordões litorâneos formam nos períodos chuvosos pequenos charcos e/ou lagoas, que no verão se constituem em áreas inundáveis, baixios em processo de colmatagem.

Wanderley e Wanderley (2003) destacam duas gerações de dunas na ZEU de Aracaju: uma geologicamente mais antiga e situada entre o rio Santa Maria e a Rodovia dos Náufragos, e outra geração mais recente nas proximidades da linha de costa. Essas dunas foram alvo de disputas judiciais e de perícia ambiental para avaliar as possibilidades de ocupação territorial.

O ecossistema de manguezal situa-se em áreas protegidas da ação direta das ondas e até onde recebem influência das marés. Embora seja definido legalmente como Área de Preservação Permanente (APP), o manguezal tem sofrido com a ação antrópica em todo o Litoral Sergipano. Na Zona de Expansão a situação não é diferente e os espaços dominados pela vegetação de mangue nas margens do rio Vaza Barris e do rio Santa Maria tem dificuldades de manter a preservação ambiental prevista na legislação vigente, principalmente na resolução CONAMA N° 303, de 20 de março de 2002, que dispõe sobre parâmetros, definições e limites de APP's.

A zona de praia da área em questão, bastante valorizada, constitui-se numa faixa que vai da Aruana até as imediações do farol no Mosqueiro, ocupando a maior parte da orla marítima de Aracaju. Ao longo deste trecho foram identificadas as praias da Aruana, do Robalo, do Refúgio, dos Náufragos, do Mosqueiro e a praia do Viral. As praias da Aruana, do Robalo e

do Refúgio foram as que receberam os primeiros loteamentos e juntamente com as praias dos Náufragos e do Mosqueiro se constituem na área de maior povoamento.

A Lei Municipal Nº 2.811, de 8 de maio de 2000, classifica grande parte da Zona de Expansão como Zona de Adensamento Restrito (ZAR), uma vez que apresenta padrão disperso e descontínuo, e acentuado *déficit* ou ausência de infraestrutura territorial e de serviços. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (Lei Complementar Nº 042/2000), também regulamenta a Zona de Expansão como Área de Interesse Ambiental (AIA) com normas próprias de uso e ocupação do solo. Uma pequena parcela da ZEU, correspondente basicamente ao Loteamento Aruana e setores mais imediatamente ao sul do bairro Aeroporto, foi definido como Zona de Adensamento Básico (ZAB), ou seja, com potencial de urbanização, mas com déficit de infraestrutura urbana. Em termos territoriais, problemas associados ao meio ambiente, à deficiência de infraestrutura e ao baixo adensamento urbano definem muito bem a Zona de Expansão Urbana de Aracaju. Conforme Neri (2011), que estudou os vazios urbanos em Aracaju, o crescimento da cidade para seu setor sul deve ser acompanhado de sustentabilidade. Aracaju deverá dotar, recomenda Neri (2011), primeiramente toda a malha urbana de sistema de esgotamento sanitário além de outras redes de infraestrutura.

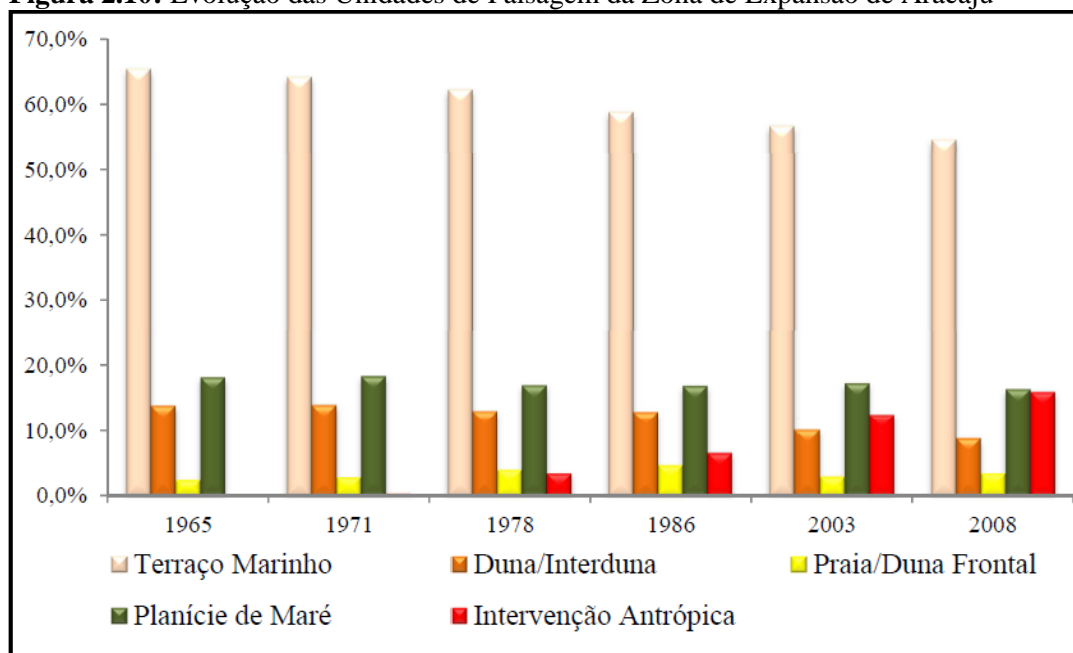
Oliveira (2012) ao estudar a evolução da paisagem costeira da Zona de Expansão Urbana de Aracaju, identifica cinco Unidades de Paisagem: a) Terraço Marinho; b) Duna/Interduna; c) Praia/Duna Frontal; d) Planície de Maré; e) Intervenção Antrópica. Destaca-se a redução do Terraço Marinho, Unidade de Paisagem de maior ocorrência na área, entre os anos de 1965 e 2008. Conforme a pesquisadora, essa “redução foi atribuída essencialmente ao aumento da Unidade de Intervenção Antrópica. A ocupação desta unidade foi marcada pelo aumento de casas, condomínios, estradas e áreas loteadas” (OLIVEIRA, 2012, p. 89) (Figura 2.10; 2.11). A unidade de Duna/Interduna também apresentou um decréscimo em decorrência “do aumento de loteamentos e condomínios nas proximidades da frente litorânea. Assim, observou-se que muitos dos loteamentos e condomínios foram construídos sobre as duna, acarretando na destruição de muitas destas feições na Zona de Expansão” (OLIVEIRA, 2012, p. 90).

Como se vê, a ZEU de Aracaju apresenta uma elevada fragilidade ambiental que se desenha no território aracajuano por meio de um mosaico territorial, seja em termos naturais ou mesmo em função da ocupação lenta do meio rural e das formas mais aceleradas de ocupação nitidamente urbana.

Os principais vetores de ocupação, ou seja, os agentes responsáveis pelas modificações e intervenções diretas ou indiretas na Zona de expansão Urbana de Aracaju, são

o Estado, o Mercado e os moradores/consumidores de segundas residências. Aliás, Moraes (2007) aponta as segundas residências como responsáveis diretas pela ocupação das zonas litorâneas em grande parte do litoral brasileiro. Portanto, vetores de atuação direta na dinâmica desses espaços.

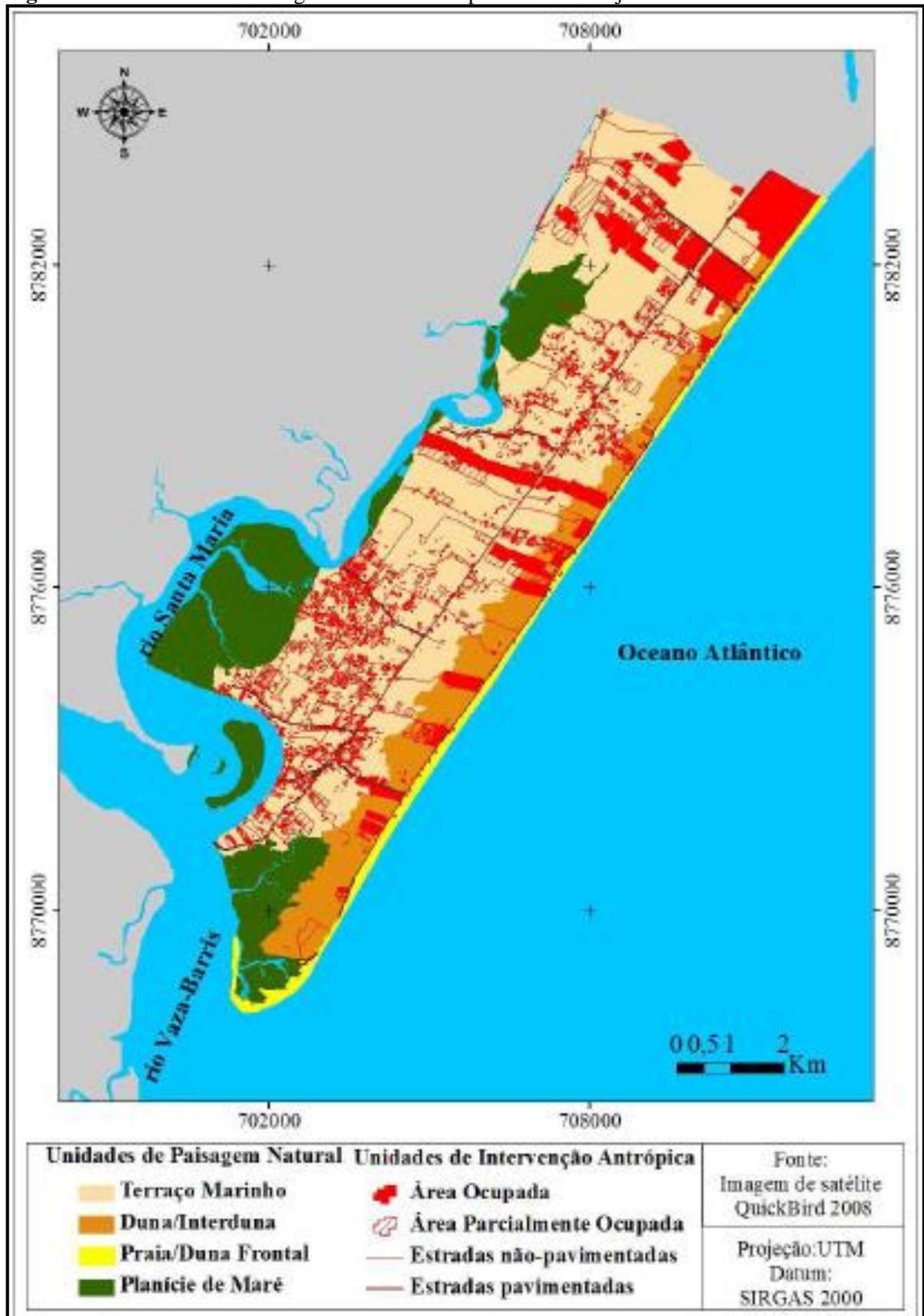
**Figura 2.10:** Evolução das Unidades de Paisagem da Zona de Expansão de Aracaju



**Fonte:** Oliveira, 2012

A partir da década de 1980, a periferia sul da cidade passa por um acelerado processo de transição rural urbana. A transformação de terra rural para terra urbana, em outras palavras, a propriedade que deixa de ser negociada em hectares para ser vendida em metros quadrados, provocou mudanças na valorização do solo na Zona de Expansão de Aracaju. O crescimento demográfico e dos loteamentos começam a se intensificar devido a abertura de eixos viários paralelos entre si e indutores de ocupação: a Rodovia dos Náufragos e posteriormente a Rodovia José Sarney. No sentido perpendicular a esses dois eixos foram construídos acessos que contribuem para a construção de uma área mais valorizada e de ocupação mais elitizada. De acordo com Wanderley e Wanderley (2003, p. 2): “a passagem do estado rural para o urbano através da acelerada ocupação de veraneio está materializada no parcelamento das propriedades agrícolas tradicionais e na construção de condomínios residenciais e de moradias isoladas”.

**Figura 2.11:** Unidades de Paisagem na Zona de Expansão de Aracaju em 2008



Fonte: Oliveira, 2012

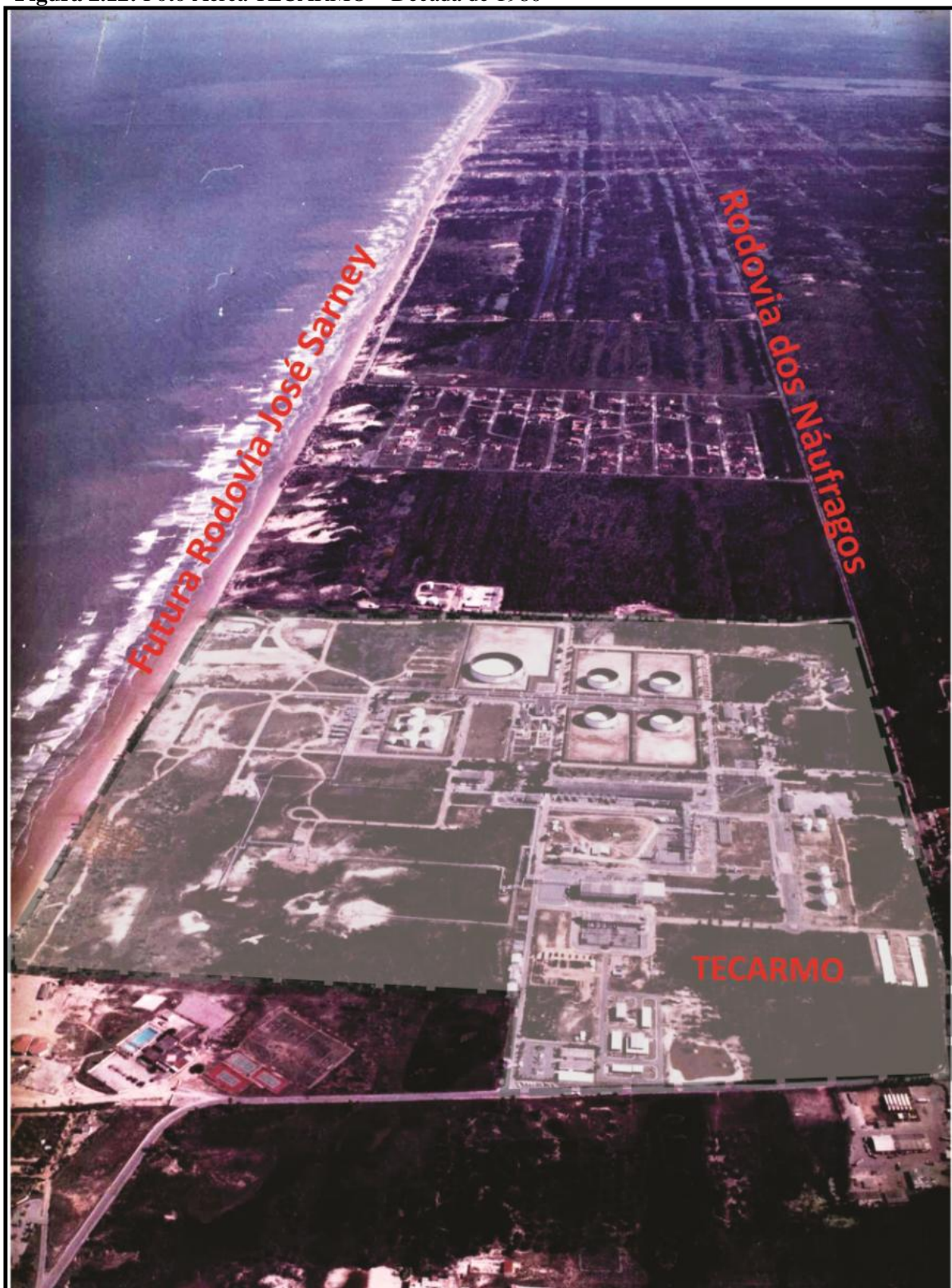
A implantação da Rodovia dos Náufragos (SE-050), na década de 1980, conecta por via terrestre a zona rural ao núcleo consolidado de Aracaju. “Até a construção da rodovia que comunica Aracaju ao Mosqueiro, a população se deslocava pelo secular canal de Santa Maria ou por sendas naturais ou abertas na planície” (VILAR, 2010, p. 67). A valorização das áreas litorâneas, a abertura da SE-050 e de estradas vicinais contribuíram “decisivamente para a redução dos coqueirais, já que as facilidades de acesso até a orla marítima conduzem a uma utilização da área para o turismo e o lazer” (FRANÇA, 1988, p. 11). A especulação imobiliária em direção ao Mosqueiro aponta para a produção do espaço urbano para a segunda residência e o veraneio.

Machado (1989, p. 97) chama a atenção para o papel do Estado no processo de decadência do coqueiral sergipano, principalmente a partir dos anos de 1980: “a derrubada indiscriminada dos coqueiros e a sua substituição por outras formas de uso do solo, dá-se a partir de obras públicas expressivas (abertura de estradas, canteiros de obras civis, projetos industriais, perfuração de poços petrolíferos, conjuntos habitacionais, etc.)”. Neste ínterim, entre o rural e o urbano, o mercado investe na configuração de uma nova forma de *habitat* urbano, inicia-se a implantação de condomínios horizontais para o veraneio.

Em evidência na Figura 2.12, observa-se a Rodovia dos Náufragos e a futura Rodovia costeira José Sarney, atual Av: Inácio Barbosa, a SE-100, implantada em 1984. Pela imagem, apenas o Terminal de Carmópolis - TECARMO, construído no ano de 1967, dá “ares” de urbanidade a esta zona, decretada como Zona de Expansão Urbana da cidade na década de 1980. Em seguida, tem-se a imagem atualizada do mesmo recorte (Figura 2.13). Nela é possível notar a dinâmica que esta área sofre a partir da década de 1990 com o processo de loteamento e a implantação de um significativo número de condomínios horizontais exclusivos, além das Rodovias José Sarney e a Rodovia dos Náufragos em atividade.



**Figura 2.12:** Foto Aérea TECARMO – Década de 1980



**Fonte:** Acervo Vera França, consulta em 2011, editado por Sarah França, 2011



**Figura 2.13** – Imagem de Satélite – TECARMO, 2015



**Fonte:** Google Earth/ 2015

Segundo Nogueira (2004), a rodovia dos Náufragos, apesar do baixo valor, apresenta-se como a mais integrada via do eixo sul da cidade, mas tal condição não redime esta área de ser a mais segregada da cidade (Figura 2.14). Nas palavras da autora,

A Rodovia dos Náufragos, por exemplo, possui baixo valor de integração e alto valor de conectividade, ou seja, existe uma estrutura de orientação global para o morador, mas para o visitante (turista) o reconhecimento da área é diferente. Baixo valor de integração e alta permeabilidade mantêm o habitante (morador) mais “fora” do que o visitante “dentro”, ou seja, é uma via que não dá margem ao uso cotidiano dos moradores, nem permite ao visitante que seja guiado pela própria estrutura urbana, dificultando-lhe a inteligibilidade. (NOGUEIRA, 2004, p. 303).

**Figura 2.14:** Níveis de Integração das Rodovias dos Náufragos e José Sarney



**Fonte:** Nogueira, 2004, p. 325

Numa referência direta às transformações espaciais no Litoral Sergipano, França (1988, p. 93) afirma que “a terra deixará de ser rural para ser urbana. Nenhum produto agrícola produzirá renda que compense sua manutenção na área”. A referida pesquisadora faz reflexões profícuas acerca da pressão que a especulação imobiliária exerceria sobre a produção do coco-da-baía em decorrência da expansão da cidade para o espaço costeiro: “tanto pelo crescimento urbano normal sobre a periferia, como pela demanda das classes urbanas mais favorecidas por terras litorâneas de maior valor para o lazer (FRANÇA, 1988, p. 14).

O intenso processo de urbanização pelo qual vem passando a ZEU de Aracaju vem comprometendo a sobrevivência das atividades tradicionais desenvolvidas nesta área. Segundo França e Rezende (2011), ainda é possível encontrar algumas propriedades rurais produtoras de coco, porém as referidas pesquisadoras advertem que esses sítios estão com suas atividades agrícolas basicamente paralisadas aguardando o momento para se transformar em solo urbanizado com a construção de casas para o veraneio ou para residência principal. Vilar (2010, p. 78) corrobora desta reflexão, quando ressalta que “a expectativa é que a atividade agropecuária seja reduzida ainda mais, uma vez que as terras agricultáveis e de pastagens tenderão a ter outro tipo de uso, especialmente voltado para construção de edificações e de infraestrutura turística”. Em todo caso, os coqueirais, assim como as lagoas e os manguezais abrigam vida silvestre e são, portanto, locais em estado de risco diante da constante pressão da especulação imobiliária (WANDERLEY; WANDERLEY, 2003). Sem sombra de dúvidas, um dos vetores de crescimento territorial de Aracaju corresponde a esse setor meridional da capital sergipana. Esse crescimento processa-se de maneira elitizada e convive, nem sempre de forma pacífica, com o crescimento espontâneo, com a força da ação do Estado e dos interesses das construtoras, além da dinâmica territorial e sociologicamente complexa da comunidade local.

Os diferentes indivíduos que compõem o território da Zona de Expansão se articulam em distintos grupos sociais que valorizam os recursos territoriais de diferentes maneiras, gerando territorialidades também diversas. Dois grupos em particular chamam a atenção nos conflitos ambientais registrados na ZEU: a comunidade tradicional composta de pescadores e agricultores que estabelecem relações cotidianas baseadas na terra e no trabalho; e os moradores das casas de veraneio e condomínios horizontais exclusivos que entendem os recursos como terra de descanso e lazer.

A ação do Estado na implantação de infraestrutura viária aumenta significativamente o número de condomínios fechados, principalmente na orla marítima do Robalo, na praia do Refúgio e no Mosqueiro, e como consequência a terra passa a ser intensamente valorizada. Segundo Machado (1989), a implantação da rodovia José Sarney

paralela à rodovia dos Náufragos visava ao desenvolvimento turístico vislumbrado no plano de expansão urbana. O objetivo principal da construção da rodovia José Sarney era o de tornar viável a instalação de empreendimentos imobiliários em locais que já vinham sofrendo com a crise do setor primário. Conforme Sarah França (2012), a abertura desta via atendeu aos anseios dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários.

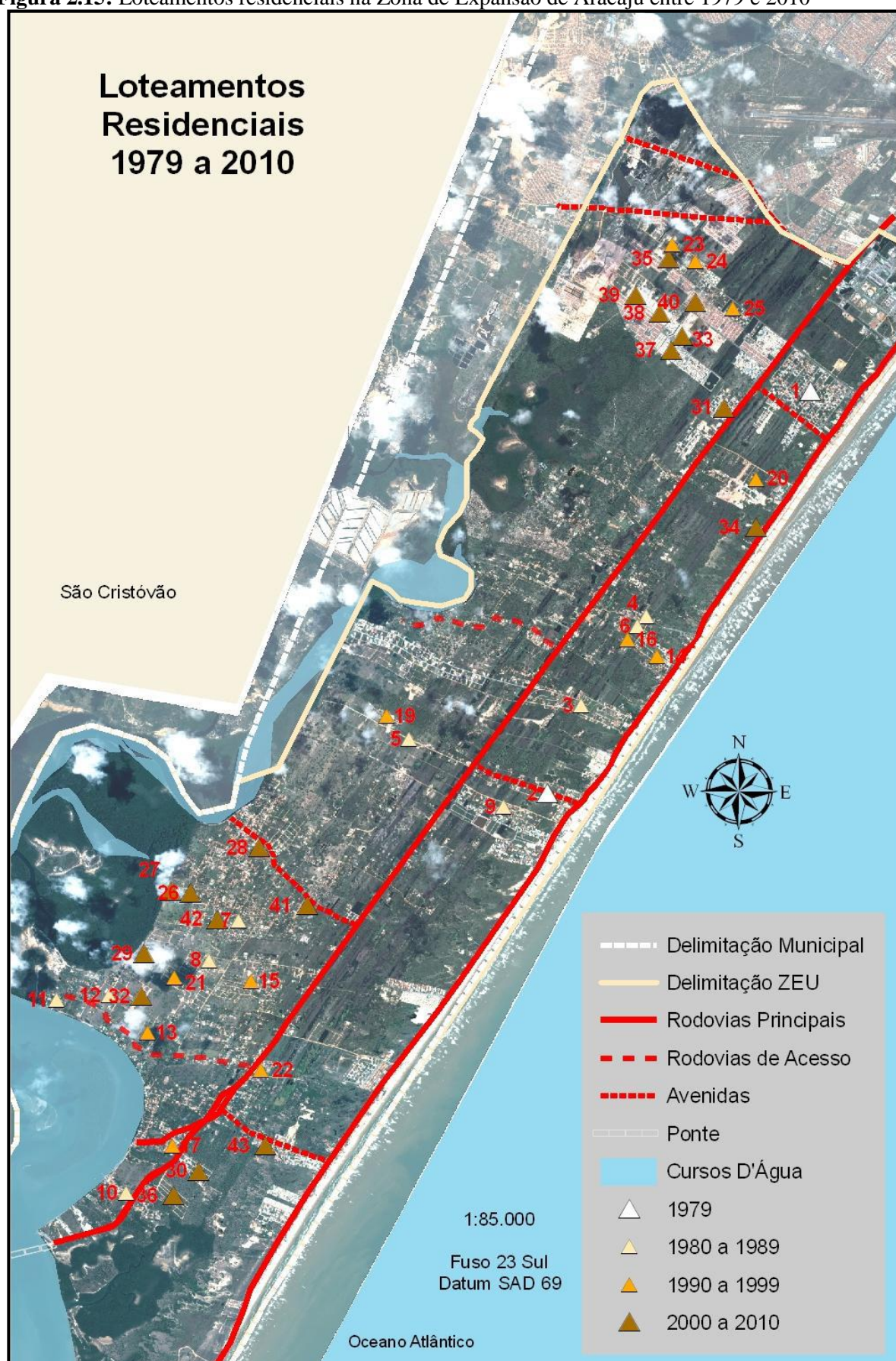
Os condomínios horizontais exclusivos, forma de *habitat* urbano já bastante difundida em outras áreas metropolitanas do Brasil e do mundo, a partir da década de noventa, começa a ser adotada, principalmente, pela elite aracajuana, primeiramente para o veraneio e posteriormente como moradia principal. Em 1992, foram implantados os lotes do condomínio residencial Moradas da Praia I e Portal do Sol, seguido dos condomínios Sol e Mar I, II e III, em 1993, do Portal do Atlântico no ano seguinte, do Riviera Del Mar em 1995, e tantos outros que atualmente fazem certas áreas da Zona da Expansão se tornarem enclaves territoriais para poucos, para os que podem pagar o preço elevado da terra, e desfrutar das belezas naturais e das comodidades de condomínios que apostam num estilo de vida que valoriza o veraneio e a vilegiatura marítima. Por certo, os de fora (*outsiders*) são vistos como ameaça e com certa reserva, e para a proteção dos *insiders*, leia-se os de dentro dos condomínios, investem-se em muros, guaritas, câmaras e outros aparatos de segurança. Aposta-se claramente na ideia de segurança, proteção, conforto ambiental e de paraíso tropical costeiro para ampliar a valorização do espaço.

Ainda de acordo com França (1999, p. 188), “a construção de casas em Aracaju vem acontecendo por parte de uma parcela da população de renda mais elevada em loteamentos situados na Zona de Expansão. (...) A área construída é outra evidência de elitização”. Por sua vez, referindo-se ao final dos anos oitenta, Machado (1989, p. 97) destaca que “dependendo da sua localização, os proprietários passam a utilizá-las como residência permanente, como já é comum nos povoados Robalo, Areia Branca e Mosqueiro”.

Sarah França (2011), com base em pesquisas junto a órgãos vinculados a Prefeitura Municipal de Aracaju, elabora a primeira sistematização dos empreendimentos (loteamentos e condomínios fechados) da ZEU de Aracaju, desde o Morada da Praia I, o primeiro implantado no ano de 1990, ao Alameda do Sol, lançado pela Norcon no ano de 2010. Segundo a autora, os lotes deste primeiro condomínio foram adquiridos pela elite aracajuana e contribuiu para uma intensa valorização imobiliária desta área. A imagem seguinte retrata a evolução da implantação dessa tipologia, demonstrando sua acelerada proliferação e concentração em apenas duas décadas de trajetória no Estado (Figura 2.15).



**Figura 2.15:** Loteamentos residenciais na Zona de Expansão de Aracaju entre 1979 e 2010



Fonte: França, 2011

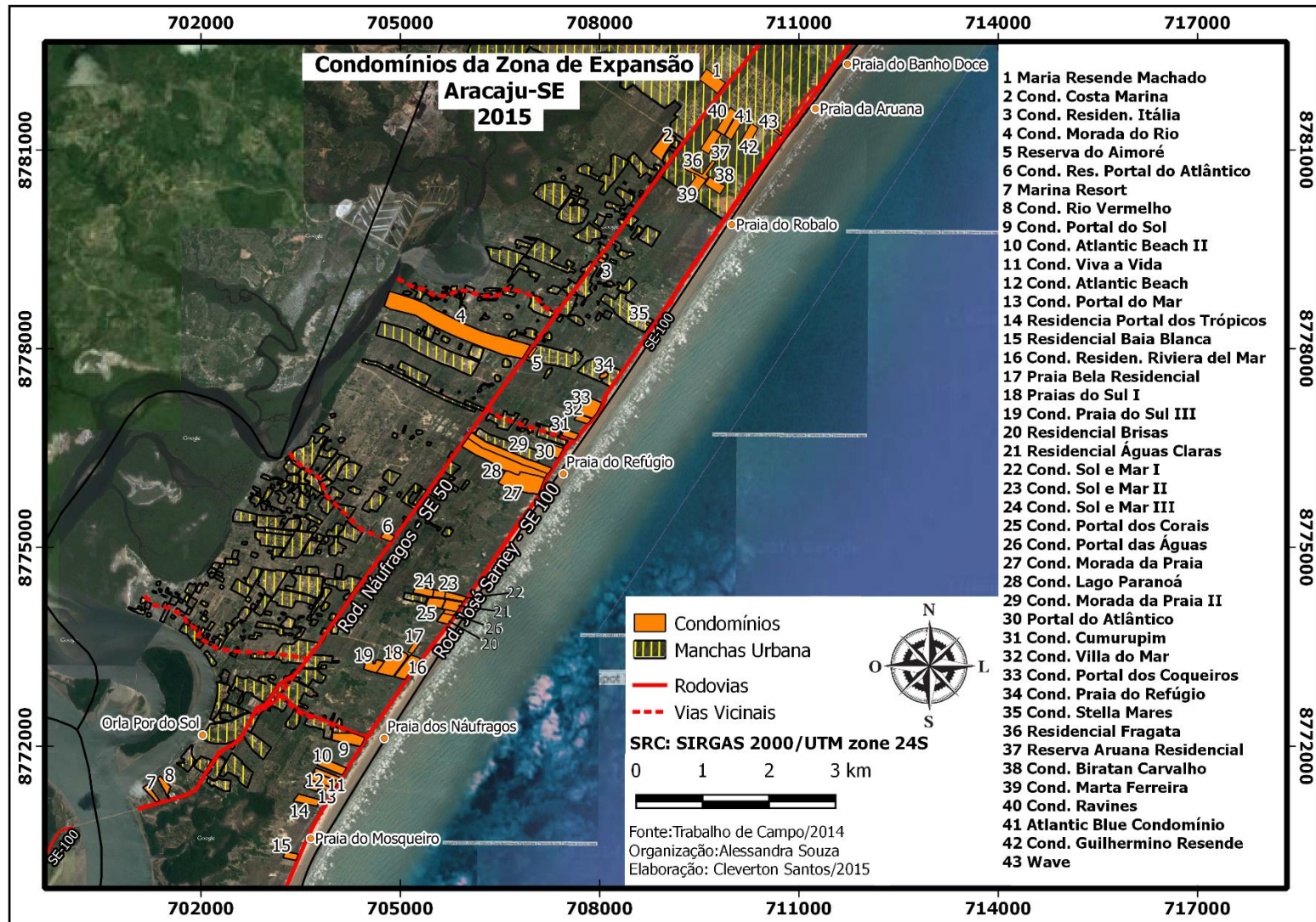
A análise da evolução da implantação dos loteamentos residenciais na Zona de Expansão Urbana de Aracaju entre os anos de 1979 e 2010 auxilia a explicação das consequências da ausência de um planejamento por parte do poder público para o desenvolvimento urbano deste espaço tão complexo. Conforme Sarah França (2011, p. 73), “ao longo dos anos, o adensamento residencial desta área pelos loteamentos, ocorreu, sem nenhum critério de ocupação, interrompendo a malha com grandes vazios e Áreas de Interesse Ambiental, a fim de valorizar o preço desses lotes”. A década de 2000 fora a que tivera maior incremento de empreendimentos. Ainda de acordo com Sarah França (2011), esse acontecimento se dá paralelamente as melhorias de serviços oferecidos pelo poder público a esta área (rede de energia e telefone), todavia a autora deixa claro, por depoimento de moradores, que a qualidade nos serviços prestados deixavam a desejar.

A escolha por construir uma habitação para lazer na área de expansão urbana de Aracaju nos anos 1980 e 1990, particularmente em condomínios horizontais, também pode ser entendida pela lógica espontânea de crescimento ainda existente neste espaço. Mas a publicidade dada aos loteamentos fechados desde as décadas de 1970 já anunciava a “necessidade” de contato com a natureza, e se promovia a venda do conforto, da “qualidade de vida” e da “segurança” presente num condomínio fechado. A ZEU de Aracaju configurou-se na articulação da especulação imobiliária, do poder público e da “necessidade” das classes médias de espaços para lazer e ócio fora da sua residência habitual na malha consolidada de cidade. O valor socialmente adquirido de ter uma casa de praia induziu a ocupação elitizada de determinados setores mais próximos à zona de costa.

Observações sistemáticas a campo foram realizadas para coleta direta de dados sobre o fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos na Zona de Expansão Urbana de Aracaju. O objetivo inicial foi mapear a espacialização dos condomínios na área compreendida entre a Rodovia dos Náufragos e a Rodovia José Sarney a partir da altura do TECARMO até a divisa com a Ponte Joel Silveira que interliga Aracaju ao município de Itaporanga D’ajuda. Contabilizou-se 43 condomínios horizontais (Mapa 2.1).



**Mapa 2.1:** Zona de Expansão de Aracaju- Condomínios Horizontais Exclusivos, 2015



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

Fez-se um levantamento junto as portarias dos condomínios que compõem o universo de análise da pesquisa e perguntou-se sobre o percentual aproximado de unidades habitacionais com funcionalidade de primeira ou de segunda residência. Na Zona de Expansão Urbana dos 43 (quarenta e três) condomínios verificados, 22 (vinte e dois) apresentavam mais de 50% dos domicílios utilizados para veraneio, 16 (dezesesseis) com predomínio de primeira residência e 5 (cinco) que denominou-se de funcionalidade híbrida por apresentar números muito parecidos de ambos usos.

À medida em que estes condomínios distanciam-se do núcleo consolidado nas proximidades do bairro Aeroporto e aproximam-se da zona costeira, predomina-se o uso para a segunda residência, em linhas gerais, ao longo da Rodovia José Sarney. Os condomínios usados, principalmente para a primeira residência, margeiam a Rodovia dos Náufragos e as vias vicinais entre a SE-100 e a SE-050. É digno de registro que a maior parte dos condomínios tem uso de primeira e segunda residência. No entanto, considera-se de uso híbrido os condomínios em que a incidência de moradias permanentes e de uso ocasional equiparavam-se (Quadro 2.2).

Os condomínios horizontais exclusivos contribuem para o desequilíbrio ambiental da ZEU diante da pressão que exercem sobre seu suporte físico. Para a implantação destes, dunas foram desmontadas e áreas de pós-praias foram ocupadas contribuindo para o processo de erosão eólica que compromete a via de circulação e alimentação das dunas ainda existentes. Da mesma forma, a vegetação original é eliminada total ou parcialmente o que resulta na perda da qualidade cênica da paisagem. O uso de instrumentos de controle e de licenciamento ambiental urbano, previstos na legislação vigente, deve possibilitar a adoção de medidas mitigadoras na ocupação territorial desse espaço naturalmente frágil.

Nos dias atuais, vale ressaltar que a infraestrutura de saneamento básico, especialmente no que tange ao abastecimento de água, drenagem, esgotamento sanitário e resíduos sólidos, ainda é deficitária na ZEU de Aracaju. Mas, os condomínios horizontais possuem fossa séptica com sumidouro ou fossa rudimentar. É imprescindível mencionar que enquanto Zona de Adensamento Restrito (ZAR) e de acordo com o artigo 136 do Plano de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Aracaju, a instalação de infraestrutura e serviços deveria vir antes da ocupação e uso do solo. O PDDU, no mesmo artigo, ressalta que no tocante à estrutura interna da ZAR deve ser dada atenção especial ao sistema viário básico, ao sistema de macrodrenagem e à preservação e proteção do meio ambiente.



**Quadro 2.2:** Zona de Expansão Urbana de Aracaju - Condomínios horizontais exclusivos

Nº	CONDOMÍNIOS	LOCALIZAÇÃO	USO
01	Maria Rezende Machado	Rod. Naufragos	1ª Residência
02	Condomínio Costa Marina	Rod. Naufragos	1ª Residência
03	Condomínio Residencial Itália	Rod. Naufragos	1ª Residência
04	Condomínio Morada do Rio	Rod. Naufragos	Híbrido
05	Reserva do Aimoré	Rod. Naufragos	Em implantação
06	Condomínio Residencial Portal do Atlântico	Rod. Naufragos	Híbrido
07	Marina Resort	Rod. José Sarney	2ª Residência
08	Rio Vermelho	Rod. José Sarney	2ª Residência
09	Condomínio Portal do Sol	Rod. José Sarney	2ª Residência
10	Condomínio Atlantic Beach II	Rod. José Sarney	2ª Residência
11	Condomínio Viva Vida	Rod. José Sarney	2ª Residência
12	Condomínio Atlantic Beach I	Rod. José Sarney	2ª Residência
13	Condomínio Portal do Mar	Rod. José Sarney	2ª Residência
14	Residencial Portal dos Trópicos	Rod. José Sarney	1ª Residência
15	Residencial Baía Blanca	Rod. José Sarney	2ª Residência
16	Condomínio Residencial Riviera Del Mar	Rod. José Sarney	2ª Residência
17	Praia Bela Residencial	Via vicinal	1ª Residência
18	Cond. Praias do Sul I	Via vicinal	2ª Residência
19	Cond. Praias do Sul III	Via vicinal	2ª Residência
20	Residencial Brisas	Rod. José Sarney	2ª Residência
21	Residencial Águas Claras	Rod. José Sarney	2ª Residência
22	Condomínio Sol e Mar 1	Via vicinal	2ª Residência
23	Condomínio Sol e Mar 2	Via vicinal	2ª Residência
24	Condomínio Sol e Mar 3	Via vicinal	2ª Residência
25	Condomínio Portal dos Corais	Via vicinal	2ª Residência
26	Condomínio Portal das Águas	Via vicinal	2ª Residência
27	Condomínio Morada da Praia	Rod. José Sarney	Híbrido
28	Lago Paranoá	Rod. José Sarney	1ª Residência
29	Condomínio Morada da Praia II	Rod. José Sarney	1ª Residência
30	Portal do Atlântico	Rod. José Sarney	2ª Residência
31	Condomínio Cumurupim	Rod. José Sarney	2ª Residência
32	Condomínio Villa do Mar	Rod. José Sarney	1ª Residência
33	Condomínio Portal dos Coqueiros	Rod. José Sarney	1ª Residência
34	Condomínio Praia do Refúgio	Via vicinal	Híbrido
35	Stella Mares	Via vicinal	Híbrido
36	Residencial Fragatta	Via vicinal	1ª Residência
37	Reserva Aruanã Residencial	Via vicinal	1ª Residência
38	Condomínio Biratan Carvalho	Via vicinal	1ª Residência
39	Condomínio Marta Ferreira	Via vicinal	1ª Residência
40	Condomínio Ravines	Via vicinal	1ª Residência
41	Atlantic Blue Condomínio	Via vicinal	1ª Residência
42	Condomínio Guilhermino Resende	Via vicinal	1ª Residência
43	Wave	Rod. José Sarney	1ª Residência

**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

A ocupação e o uso do solo na Zona de Expansão não se processam em consonância com o Plano Diretor e hoje se observa sérios prejuízos ambientais e sociais com ocupações irregulares em áreas de depósitos flúvio-lagunares, sujeitas a alagamento e aos danos materiais recorrentes provocados pelas chuvas de outono-inverno. França e Rezende (2010, p. 17) alertam para a construção de empreendimentos nessa situação: “a inclusão desses empreendimentos tem se tornado sinônimo de graves problemas ambientais com inundações recorrentes, (...) a área não apresenta possibilidades de suportar a demanda em virtude da deficiência de infraestrutura e saneamento básico”.

O Ministério Público de Sergipe ajuizou em 2009 uma ação civil pública contra a União, a Caixa Econômica Federal (CEF), o Estado de Sergipe, a Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), a Companhia de Saneamento do Estado de Sergipe (DESO), o Município de Aracaju, a Empresa Municipal de Obras e Urbanização (EMURB), e Petróleo Brasileiro S/A (PETROBRAS) com o objetivo de solucionar os problemas de drenagem e esgotamento sanitário da Zona de Expansão de Aracaju. De acordo com a Ação Civil Pública (2009), durante o processo de ajuizamento ficou comprovado que:

(...) o problema de drenagem no local se deve, essencialmente, à ausência de uma infraestrutura urbana planejada para o escoamento das águas fluviais somada ao fato de terem sido edificadas muitos empreendimentos imobiliários, os quais implicaram em aterramento e pavimentação de áreas antes servíveis para absorção dessas águas pelo solo (AÇÃO CIVIL PÚBLICA - MPF, 12 de junho de 2009, p. X).

A juíza Telma Maria Santos considerou que:

Os problemas de drenagem de esgotamento sanitário que atingem a Zona de Expansão de Aracaju decorrem da falta de planejamento da urbanização daquela área, com a preparação necessária de sistemas de drenagem e de esgoto adequados para o local e para os tipos de empreendimentos que foram licenciados para edificação. Observa-se, também, não sem uma grande perplexidade, que os réus tem conhecimento dos problemas e das amargas consequências em não resolvê-los, mas não se empenham como deveriam e como a população corretamente espera.

Tais problemas vem se agravando com o passar dos anos e com a construção de novos empreendimentos, chegando ao ponto de, atualmente, as fossas sépticas utilizadas não estarem funcionando adequadamente, provocando inadequada destinação do esgoto sanitário naquelas habitações. Os efluentes, em vez de passarem pelas fossas e serem absorvidos pelo solo nos sumidouros, estão retornando para a superfície, espalhando-se pelas ruas e misturando-se com as águas das chuvas, que muitas vezes, invadem as residências, diante da ausência de um projeto de drenagem adequado (AÇÃO CIVIL PÚBLICA – MPF, 12 de junho de 2009, p. XI).

Diante do apresentado, a juíza determinou que: a) a ADEMA não deverá conceder licenciamento ambiental relativos a Zona de Expansão; b) a EMURB (Empresa Municipal de Obras e Urbanização) e a Prefeitura Municipal de Aracaju ficam proibidas de expedir HABITE-SE, alvarás de construção, termo de verificação ou outros atos administrativos para uso e ocupação do solo; c) à DESO (Companhia de Saneamento de Sergipe) foi solicitado que se inicie imediatamente os estudos para viabilizar a implantação de uma rede adequada de esgotamento sanitário para a Zona de Expansão de Aracaju; d) à Caixa Econômica Federal e à União determinou-se que não sejam inaugurados empreendimentos na região. Embora tal determinação não tenha sido totalmente cumprida, a ZEU continua sendo ocupada em ritmo acelerado e sem a devida preocupação ambiental, paisagística e territorial.

Os rebatimentos na dinâmica socioespacial da Zona de Expansão de Aracaju pela proliferação dos condomínios horizontais tornaram o desenvolvimento urbano da cidade ainda mais complexo. A explicação dessas mudanças passa pelo conjunto de elementos que circula entre a velha e muito conhecida ação do Estado e do mercado imobiliário, e as “necessidades” das classes abastadas de um espaço “afastado” da agitação da cidade, mas “próximo” da natureza e na comodidade de uma casa bem arquitetada e protegida por um adequado sistema de segurança. Santana Filho (2010), ao estudar a mudança no uso do solo na Zona de Expansão Urbana de Aracaju, enfatiza o papel da proliferação dos condomínios horizontais na compressão dos espaços “rurais” e destaca a atuação sincronizada dos poderes público e privado no mercado imobiliário. O espraiamento do tecido urbano da capital, por uma dinâmica de dispersão, segregação e elitização, resultam da ação conjunta do poder público e do capital imobiliário, além da atuação dos consumidores/usuários desta nova forma de habitar e veranejar na cidade.

Os empreendimentos imobiliários, por iniciativa privada, estão situados de uma forma a reforçar o espraiamento e a fragmentação da cidade, gerando áreas muito segregadas, especialmente ao longo da praia, com os condomínios de casas de veraneio, os quais são direcionados às classes abastadas. O valor socialmente adquirido de ter uma casa de praia induziu a ocupação elitizada de determinados setores mais próximos à zona de costa. Todavia, deve-se destacar que a implantação dos condomínios horizontais exclusivos promove diversos efeitos negativos ao meio ambiente, com destaque para a degradação da paisagem, ocupação e destruição de áreas de preservação permanente, como a mata de restinga, o manguezal e as lagoas intercordões. Tais práticas comprometem a qualidade ambiental, aumentam a impermeabilização do solo, dificultam o fluxo natural da drenagem, reduzem a diversidade

biológica, aumentam o número de construções irregulares, além de causar prejuízos a saúde da população.

No que se refere à construção de infraestruturas, salienta-se que a implantação de rodovias asfaltadas, a instalação de equipamentos de lazer e turismo acrescido da urbanização da Zona de Expansão compromete o meio ambiente e geram conflitos territoriais. Nesse sentido, a ZEU de Aracaju é o resultado da tensão entre as múltiplas formas de uso e ocupação do solo e da apropriação dos recursos e do espaço pela sociedade.

Enfim, ao levar-se em consideração a trajetória do morar e do veranear, pode-se compreender as especificidades desse movimento no espaço litorâneo de Aracaju que iniciou-se nas margens estuarinas da cidade e atingiu as bordas costeiras do município. Todavia, esse movimento não se deu de forma linear e restrita. De forma dispersa e fragmentada, o núcleo urbano de Aracaju foi se espalhando e atingindo as bordas litorâneas dos municípios limítrofes. Assim, a escala de análise do fenômeno amplia-se e toma-se a partir deste momento o litoral metropolitano como contexto.

### **3 REGIONALIZAÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL DO LITORAL METROPOLITANO**

Os espaços metropolitanos apresentam dinâmicas singulares. “Trata-se de um espaço complexo, simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condição social, campo simbólico e campo de lutas” (CORRÊA, 1994, p. 24). Em termos de superfície territorial, é claro que o espaço metropolitano de Aracaju apresenta dimensões bem inferiores que o de outros espaços brasileiros. Quantos às temporalidades, também não são as mesmas. Todavia, as formas e os processos que se desencadeiam no seu interior apresentam tendências que se assemelham aos demais. A descentralização de áreas comerciais e de serviços, o deslocamento de camadas populares para periferia, a proliferação de espaços residenciais fechados e exclusivos em áreas periféricas dotadas de amenidades, assim como outras características, ajudam na compreensão de uma nova dinâmica socioespacial que se apresenta para o espaço metropolitano de Aracaju.

O litoral, por si só, já se apresenta como um espaço de uso e ocupação complexa. O litoral metropolitano, mais especificamente, traz desafios ainda maiores no tocante ao seu ordenamento territorial, planejamento regional e gestão urbana. Neste sentido, o presente capítulo trata num primeiro momento das particularidades do espaço litorâneo, assim como apresenta uma nova proposta de regionalização do Litoral Sergipano frente às mudanças que ocorreram particularmente no seu setor metropolitano, no final do século XX e início do século XXI, e que tornam a regionalização atualmente utilizada, de certa forma, obsoleta.

Em seguida, discute-se com foco na dinâmica residencial, os elementos e os vetores que configuraram o espaço metropolitano aracajuano. Neste momento, é colocado em evidência o papel do Estado e do Mercado que atuaram decisivamente na produção de um espaço metropolitano que se apresenta de forma dispersa e fragmentada.

No terceiro momento, é feita uma reflexão acerca dos desafios em relação ao planejamento e a gestão do espaço litorâneo no seu contexto metropolitano.

Por último, analisa-se a relação entre os espaços fechados, representados pelos condomínios horizontais exclusivos, e os espaços abertos da cidade numa discussão que passa pelo público, o privado e o coletivo. Apresenta-se, neste momento, como o promotor imobiliário “vende” a imagem do “paraíso” através da comercialização dessa nova forma de habitat urbano do litoral metropolitano.

### 3.1 Nova proposta de regionalização do Litoral Sergipano

O litoral apresenta-se como um espaço singular, problemático e vulnerável. Nas palavras de Moraes (2007, p. 28), “beira do mar, um lugar incomum, uma localização rara e estratégica”. E se por um lado, esta área de contato entre o mar e o continente tem sido motivo de preocupação por parte do poder público no intuito de protegê-la, por outro lado, Moraes (2007) aponta o Estado como o maior agente impactante da zona costeira. Embora o Estado planeje e gerencie o espaço litorâneo, Moraes (2007) adverte que é o Mercado o agente estruturante de maior poder na atualidade, diante da sua “força” no ordenamento desta parcela do espaço. Ao longo dos anos, o litoral tem se tornado alvo de disputa mercadológica decorrente da sua valorização material e simbólica.

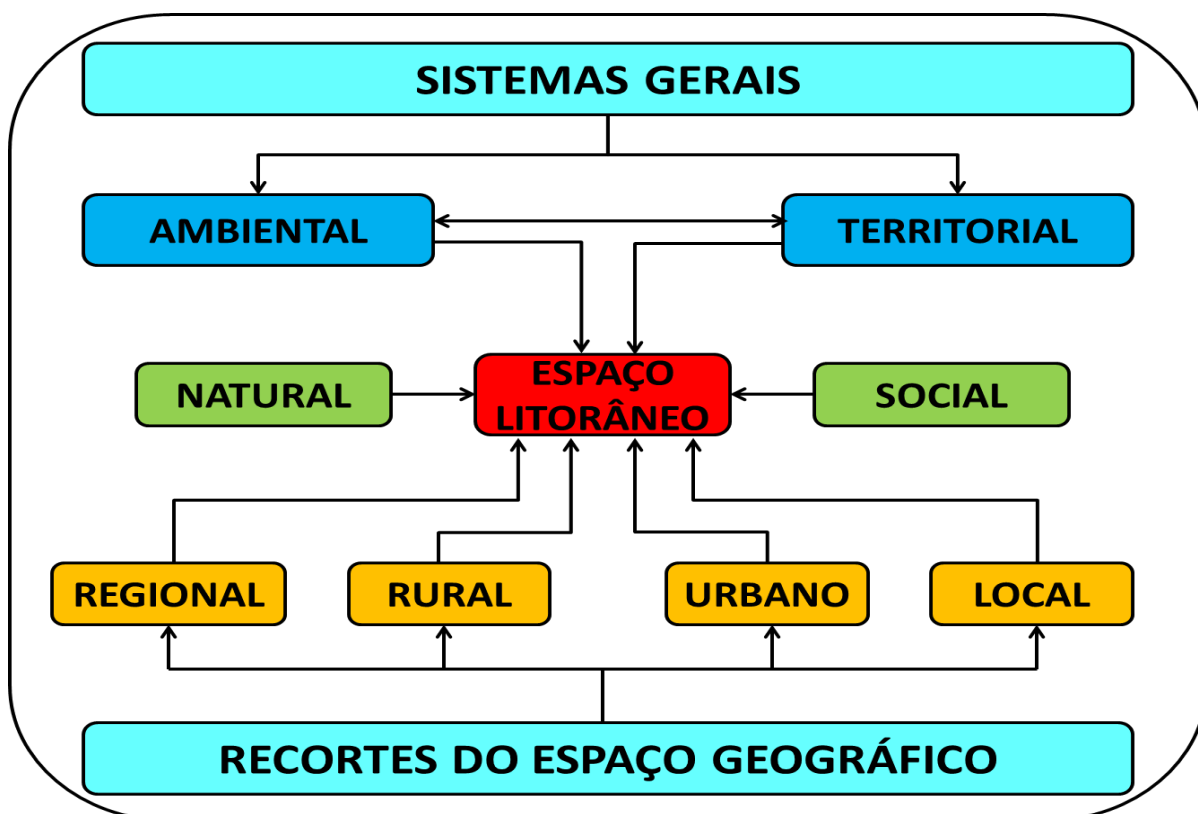
O litoral como espaço disputado, para usar a expressão do geógrafo espanhol Barragán Muñoz (1994), tem usos e atividades convergentes. Verificam-se distintos usos, a saber: espaço natural de proteção e conservação, lugar de habitação e espaço cultural, espaço de suporte para infraestruturas, recepção de rejeitos, além de apresentar funções geopolíticas e de defesa. Nestes usos do território, o litoral articula diversas atividades, como por exemplo, as extrativistas, as agropecuárias, as industriais, de comércio e comunicações, de aquicultura, de turismo e de lazer. Como se vê, para o exercício da vida humana, o litoral está em consonância com a reflexão de Milton Santos (1994) sobre o espaço.

Assim, o espaço litorâneo mostra-se como uma totalidade aberta, complexa, inter-relacionada, em movimento constante e como observa Vilar e Santos (2011), nem sempre de fácil compreensão e de difícil previsibilidade das repercussões diante das intervenções da sociedade. Litoral para viver, para morar e para veranejar, e dentre seus múltiplos usos e atividades, aqui se atém à dinâmica imobiliária dos condomínios horizontais exclusivos e a articulação do mercado imobiliário com o setor turístico, na configuração de complexos residenciais turísticos, denominado de imobiliário-turístico (DANTAS; FERREIRA; CLEMENTINO, 2010). A metropolização litorânea pode ser compreendida, também, pela conjugação do mercado imobiliário e do turismo.

A complexidade dos espaços litorâneos apresenta-se *pari passu* com os desafios do ordenamento territorial. “É possível advogar por ambientes litorâneos urbanos e metropolitanos, rurais e naturais conforme sua ocupação e seus atributos humanos construídos sobre um espaço territorial dinâmico” (VILAR; SANTOS, 2011, p. 9) (Figura 3.1). Nesta miscelânea territorial, no Brasil propõem-se diretrizes para o planejamento ambiental e gestão territorial da zona costeira, especificamente o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro

(PNGC), instituído através da Lei Nº 7.661/1988. O objetivo do PNGC é orientar a utilização racional dos recursos da zona costeira, de forma a contribuir para elevar a qualidade de vida de sua população, e a proteção de seu patrimônio natural, histórico, étnico e cultural (BRASIL, 1988).

**Figura 3.1-** Complexidade do Espaço Litorâneo



**Fonte:** Vilar, 2012

A Lei Nº 7.661/1988 tornou obrigatório o Programa Nacional de Gerenciamento Costeiro (GERCO). Para Moraes (2007, p. 103) o pioneirismo da “proposta da Universidade Estadual do Rio de Janeiro, introduzindo um programa de zoneamento de toda zona costeira, é escolhido como paradigma inicial para a elaboração de um plano (...) um diagnóstico que fundamentaria uma proposição de uso desejado”. No litoral de Sergipe, o GERCO desenvolve-se a partir de 1989, através de um convênio entre o Ministério do Meio Ambiente, dos Recursos Hídricos da Amazônia Legal (MMA) e o Governo do Estado representado pela Secretaria de Estado do Planejamento e da Ciência e Tecnologia (SEPLANTEC – atual Secretaria de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPLOG).

O Litoral Sergipano tem cerca de 163 km de extensão distribuído numa superfície de aproximadamente 5.513,7 km<sup>2</sup>, que equivale a pouco mais de 25% do território de Sergipe.

O GERCO em Sergipe apresenta os seguintes objetivos: diagnosticar as potencialidades socioeconômicas e dos recursos naturais da zona costeira; identificar as limitações e as restrições legais ao uso do território e os conflitos de usos que já se manifestam; promover a participação da comunidade representada pelos dirigentes Municipais, Estaduais e Federais, Setores Privados e Organizações Não-Governamentais na definição de alternativas de uso do solo, do aproveitamento dos recursos naturais e do desenvolvimento da indústria, do turismo e da agricultura; participar da gestão ambiental e cooperar com a Secretaria de Meio Ambiente, a Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA) e as Prefeituras Municipais no licenciamento de empreendimentos a serem instalados na zona costeira.

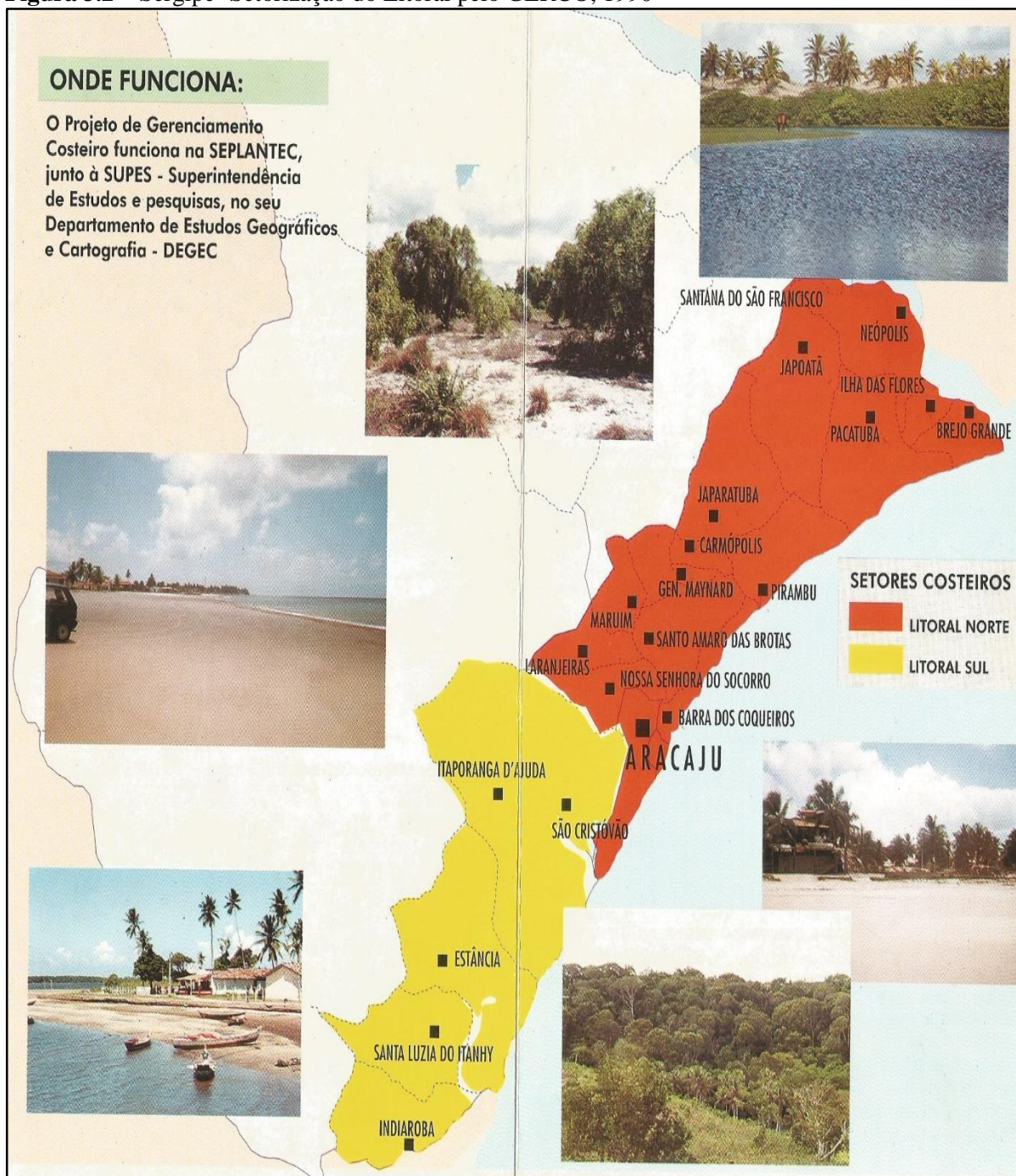
A operacionalização do GERCO enquanto instrumento técnico realizou-se a partir da década de 1990, inicialmente, com a setorização do Litoral Sergipano em norte e sul (Figura 3.2). No litoral norte localizaram-se 18 municípios, a saber: Aracaju (capital do Estado), Barra dos Coqueiros, Brejo Grande, Carmópolis, General Maynard, Ilha das Flores, Japarutuba, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro, Pacatuba, Pirambu, Riachuelo, Rosário do Catete, Santo Amaro das Brotas, Japoatã, Neópolis e Santana do São Francisco. E no litoral sul, somente 5 municípios, são eles: São Cristóvão, Itaporanga D'Ajuda, Estância, Santa Luzia do Itanhi e Indiaroba.

Contudo, a força “macrocéfala” de Aracaju conduz a uma nova setorização do litoral de Sergipe, tem-se assim, além do litoral norte e do litoral sul, o litoral centro estruturado pela densidade dos sistemas de objetos e dos sistemas de ações da capital sergipana, Aracaju (Figura 3.3). Assim, o litoral norte passa a ter 17 municípios, os mesmos da classificação anterior com exceção de Aracaju que compõe sozinha o litoral centro, já no litoral sul se mantém os mesmos cinco municípios.

Ao analisar os objetivos básicos do GERCO em Sergipe, Vilar e Araújo (2010) entendem ter sido um verdadeiro desafio para a SEPLANTEC a sua execução e refletem sobre o fato de, apesar de toda dificuldade, terem sido lançadas as primeiras sementes da gestão ambiental e do ordenamento territorial na zona costeira em Sergipe. Os desafios da gestão parecem mais complexos atualmente, porque a dinâmica na ocupação territorial do Litoral Sergipano intensifica-se com o espraiamento do tecido urbano-regional.

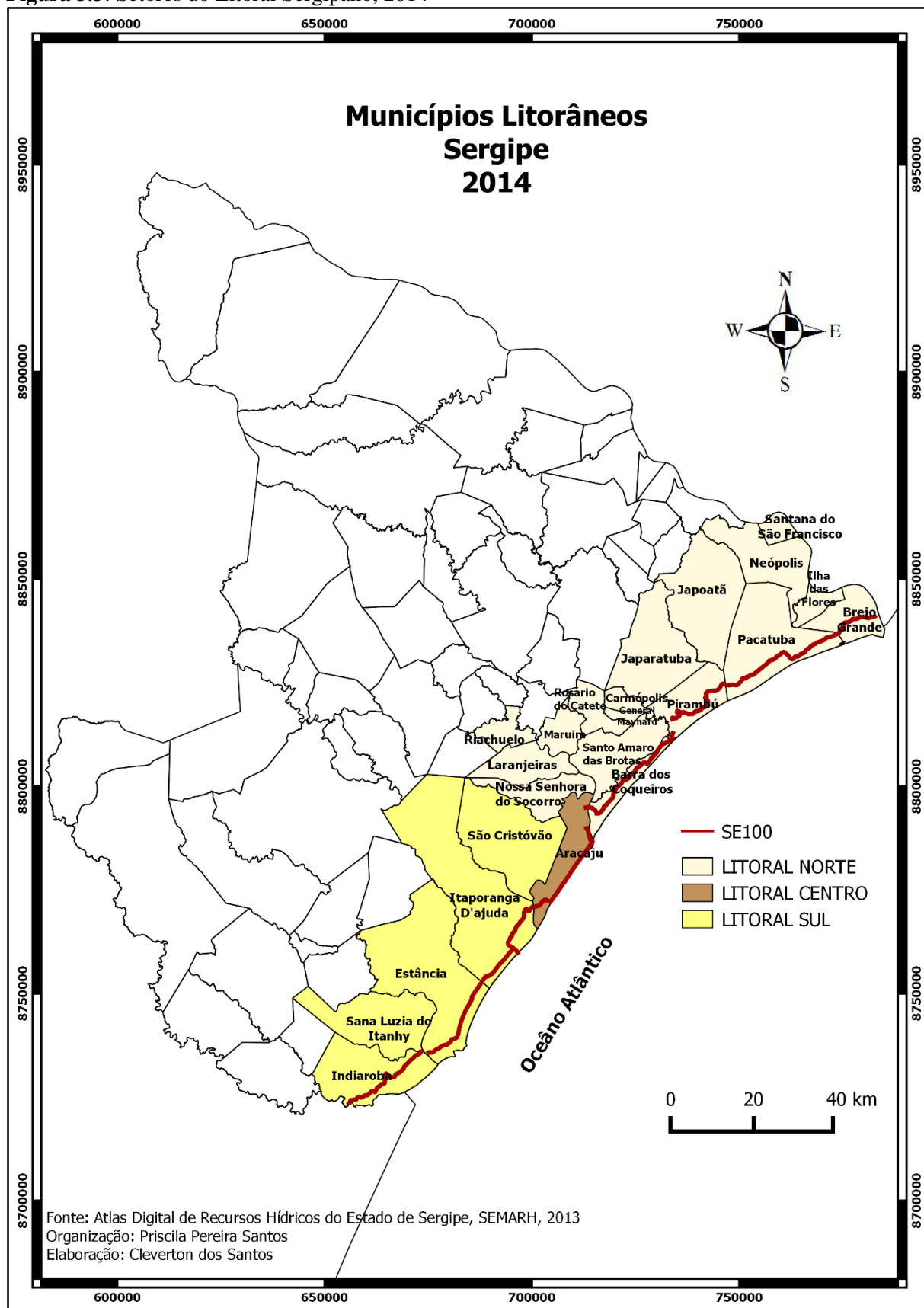


**Figura 3.2 – Sergipe- Setorização do Litoral pelo GERCO, 1990**



**Fonte –** Folder do Gerenciamento Ambiental do Litoral de Sergipe (GERCO/SE)

Figura 3.3: Setores do Litoral Sergipano, 2014



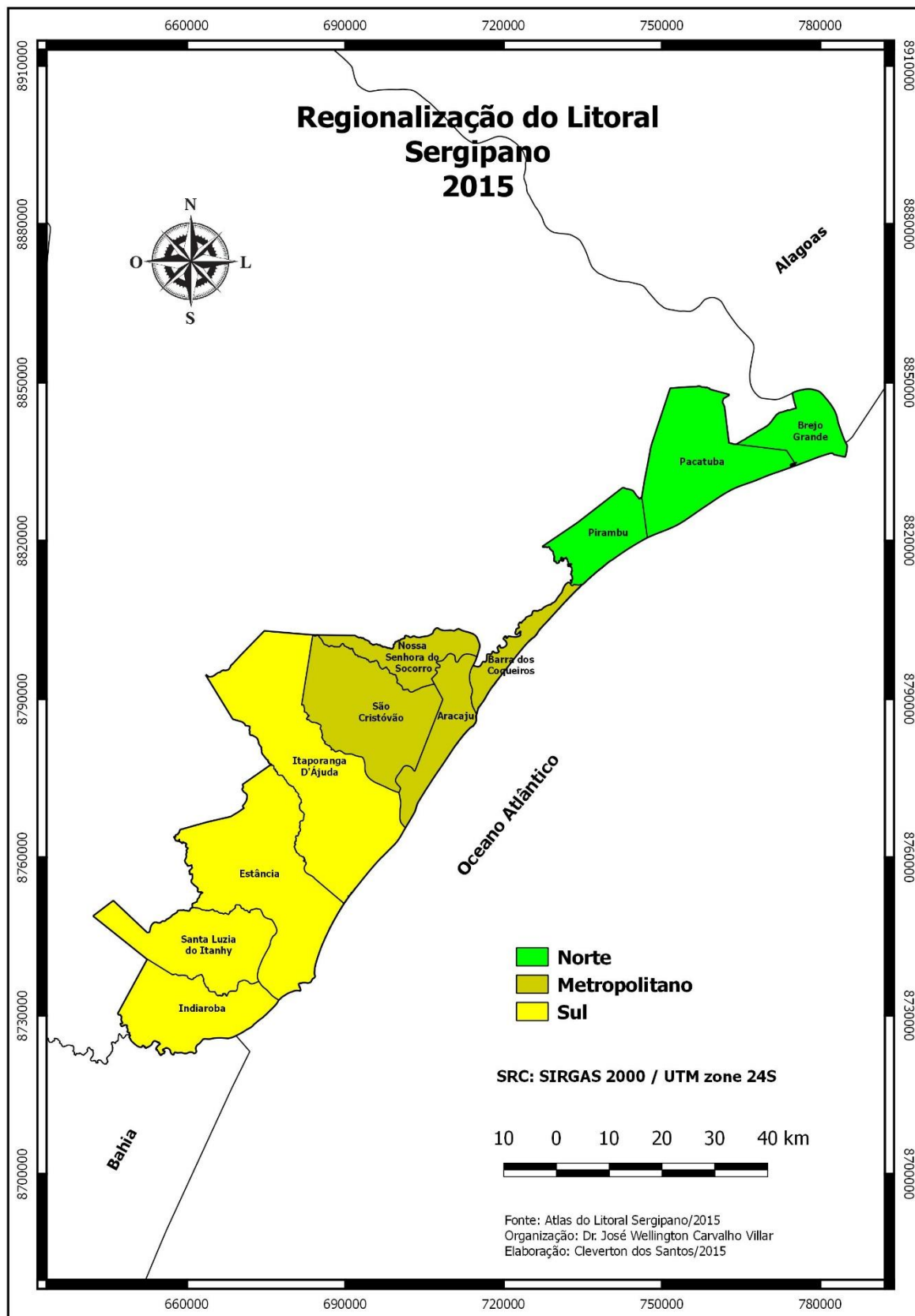
Fonte: Santos e Vilar, 2015

No final do século XX e início deste século, o espaço urbano de Aracaju transborda e integra-se aos municípios lindeiros de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros. A compressão espaço-temporal entre estes municípios dão o tom de unicidade ao espaço urbano em suas múltiplas formas, com destaque para os condomínios horizontais exclusivos e o imobiliário-turístico. Entre o uno e o múltiplo, a urbanização se dispersa e configura as feições do litoral metropolitano de Aracaju. Neste novo momento da urbanização do Litoral Sergipano, as orientações de Moraes (2007, p. 224) para o gerenciamento costeiro são mais que válidas, fazem-se imprescindíveis: “o futuro requer que estejamos abertos à renovação teórica e à inovação prática. Devemos repensar nossos instrumentos de ação e nossas rotinas de trabalho. Questionando os meios de atuação praticados no tempo de existência do GERCO. Sem perder o ânimo e a paixão”. Este sopro de entusiasmo parece ter sido sentido por Vilar (2015) ao propor uma nova regionalização do Litoral de Sergipe.

As “recentes e rápidas mudanças territoriais observadas no litoral, associadas às velhas e novas formas de urbanização, são elementos centrais que justificam a formulação de uma nova proposta de regionalização para os municípios costeiros de Sergipe”, analisa Vilar *et al* (2016, p. 298). A proposta de nova regionalização do espaço litorâneo de Sergipe inclui três setores: norte, metropolitano e sul (Figura 3.4). O litoral norte está formado pelos municípios de Pirambu, Pacatuba e Brejo Grande. O litoral metropolitano tem como referência o poder articulador da Região Metropolitana de Aracaju e está composto pelos municípios de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros. E o litoral sul está constituído pelos municípios de Itaporanga d’Ajuda, Estância, Santa Luzia do Itanhi e Indiaroba.

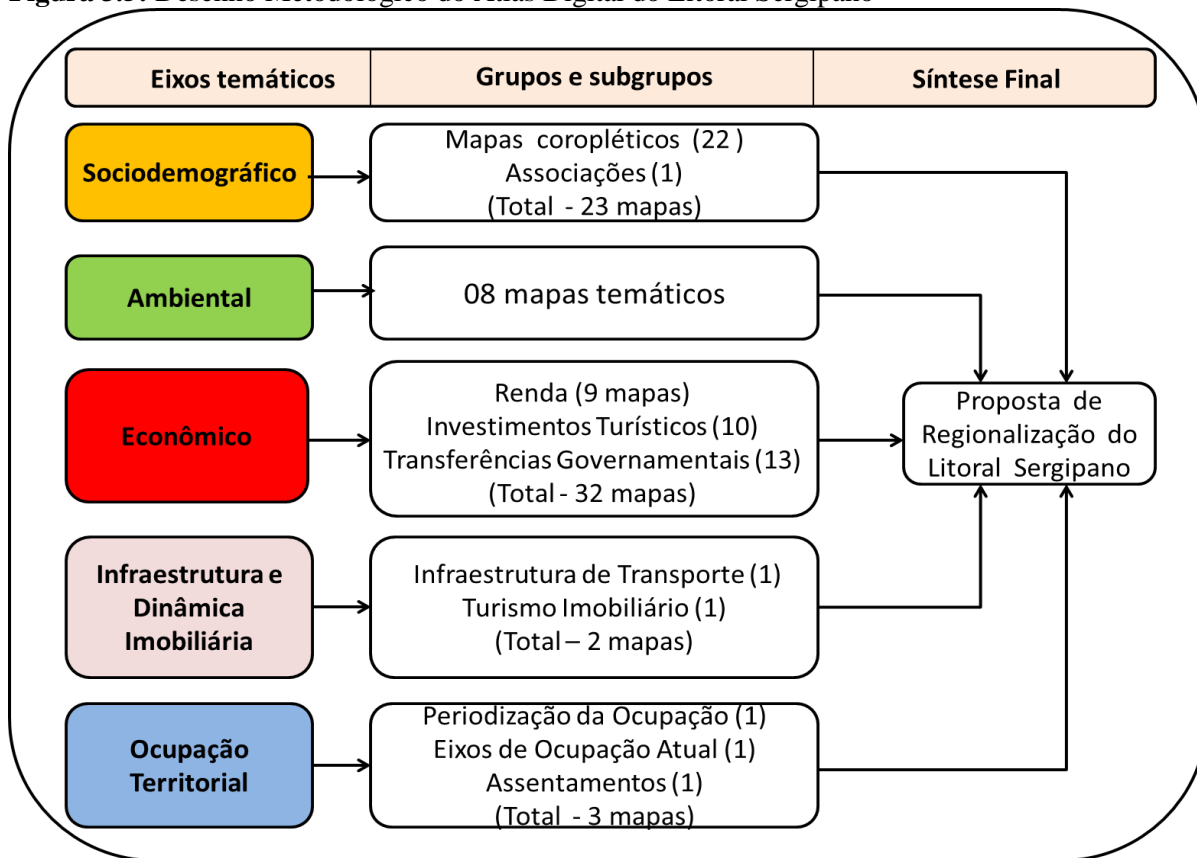
A proposta de Vilar *et al* (2016) para a nova regionalização do Litoral Sergipano foi elaborada durante o desenvolvimento do Atlas Digital do Litoral Sergipano, coordenado pelo referido autor. O mapa síntese da proposta de regionalização do Litoral Sergipano resulta da interação do mapeamento de seis eixos temáticos, a saber: sociodemográfico, ambiental, econômico, infraestrutura e dinâmica imobiliária, ocupação territorial, conforme as figuras que seguem (Figura 3.5).

**Figura 3.4:** Proposta de Regionalização do Litoral Sergipano



**Fonte:** VILAR, J. W. C., *et al*, 2016



**Figura 3.5:** Desenho Metodológico do Atlas Digital do Litoral Sergipano

**Elaboração:** GESTAC/IFS/2015; **Fonte:** FAPITEC, 2015

Sobre as mudanças propostas, Vilar *et al* (2016, p. 308-309) é enfático:

Se até os anos noventa Aracaju correspondia praticamente à única força urbanizadora do litoral, hoje é a região metropolitana com suas múltiplas funções que ocupa protagonismo nesse papel regionalizador e estruturador do espaço. Não que a capital sergipana tenha perdido essa função maior no controle da organização do espaço regional e sim que os municípios limítrofes, principalmente Nossa Senhora do Socorro, Barra dos Coqueiros e São Cristóvão, também desempenham papel relevante na urbanização difusa formando eixos que aglutinam novos espaços dinâmicos e produzem novas formas e novos conteúdos. (...)

A nova proposta de regionalização reflete de maneira mais adequada os fenômenos recentes de ocupação territorial. A força macrocéfala de Aracaju metropolitana dita os rumos da atual configuração territorial, tanto da urbanização compacta como da conformação geográfica de uma nova urbanização, linear e difusa, uma urbanização costeira.

### 3.2 Emergência e feições do espaço metropolitano

No final da década de 1980, algumas pesquisas sobre o espaço urbano de Aracaju, já apontavam a constituição de um espaço metropolitano em decorrência da expansão e do transbordamento de sua malha urbana para espaços rurais e para os municípios limítrofes, assim como discutiam o surgimento de feições que iriam conferindo um ar metropolitano a até então “provinciana” Aracaju (LOUREIRO, 1983; FRANÇA, 1988; RIBEIRO, 1989; MACHADO, 1989).

A metropolização do espaço é um processo que, como discute Lencione (2005), transcende a ideia de uma região metropolitana. Os aglomerados metropolitanos se produzem, na maioria das vezes, por espaços densamente construídos que desencadeiam em descontinuidades territoriais que marcam a dinâmica socioespacial do urbano na atualidade, em outras palavras, um espaço que se fragmenta e se articula de forma simultânea (CORREA, 1989).

As regiões metropolitanas apresentam como característica comum o fato de serem compostas por mais de um município. O município polo é aquele que confere o nome a região e dispõe de maior densidade urbana. Outra característica é o fato de disporem de certa prioridade na participação de programas especiais financiados pelo governo federal (SANTOS, 2009). Assim, a formação de uma região metropolitana pressupõe uma articulação do município polo aos demais que, na maioria das vezes, não ocorre em todos os aspectos. As disparidades socioeconômicas e a heterogeneidade vão caracterizar, cada vez mais, os espaços metropolizados.

Vários elementos são apontados como desencadeantes da formação do espaço metropolitano de Aracaju. Machado (1990), por exemplo, aponta os planos urbanos elaborados no final da década de 1980 como o primeiro fator estruturante do esgarçamento do tecido urbano de Aracaju. O Plano Piloto dos Municípios de Barra dos Coqueiros e Pirambu, o Plano Diretor Urbano do Povoado de Atalaia Nova e o Plano Diretor Urbano do Município de Nossa Senhora do Socorro teriam contribuído de forma direta para a urbanização destas áreas.

Igualmente, Machado (1990) destaca o turismo que vai atuar não apenas como um agente urbanizador, mas também no processo de enobrecimento das áreas dotadas de amenidades, valor social e força imobiliária. Por fim, o autor avalia os deslocamentos pendulares como elemento central desta transição rural-urbana.

O núcleo urbano compacto de Aracaju se espalha para os municípios vizinhos de São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros de forma descontínua e

desconectada das sedes desses municípios o que repercute em problemas no âmbito social, econômico, ambiental e territorial para o espaço metropolitano como um todo. França (2005, p. 100) critica a forma como fora conduzida a implantação dos conjuntos habitacionais, por exemplo, que se deu por iniciativa do governo estadual sem o devido aval das prefeituras municipais. Nas reflexões desta geógrafa,

O poder municipal não foi consultado para a implantação desses conjuntos, ademais, seguindo a prática levada a termo em Aracaju, esses conjuntos foram construídos distantes das sedes municipais, conduzindo a formação de um espaço metropolitano por nucleação. Após a entrega dos conjuntos, a administração ficou a cargo dos municípios, sem que os mesmos tivessem condições para tal, em função da precariedade de recursos e da infraestrutura dos mesmos.

Todavia, aponta-se a política habitacional adotada pelo Estado como a mais determinante força de atuação na metropolização do espaço em questão e reflete-se sobre o modelo segregador de desenvolvimento que esta política desencadeou. A expansão urbana ocorreu de forma rápida e sem um planejamento urbano-regional que desse conta dos problemas soioambientais que se originariam (CAMPOS, 2006; SOUZA, 2009). Outros processos acompanharam a metropolização da capital. França (1999) refere-se a periferização, a dispersão, a segregação e a fragmentação da malha urbana com a formação de cidades dormitórios e um polo dispersor, a capital.

Entretanto, a periferização do setor mais empobrecido da população não ocorre como um movimento único na expansão urbana de uma capital. A ocupação urbana das periferias, como foi estudada por Corrêa (1989), decorre de dois movimentos: a urbanização de *status* na qual a população de mais alta renda desloca seus espaços de veraneio e mesmo de moradia principal para as periferias de amenidades, e a urbanização popular da população de mais baixa renda através da proliferação de loteamentos populares e pela autoconstrução. As mudanças no padrão periferia pobre e centro rico também tem ocorrido a partir da ação dos agentes produtores do espaço urbano, particularmente do Estado e do Mercado, e torna-se cada vez mais visível na configuração do espaço metropolitano de Aracaju.

O processo de metropolização associado a periferização decorre, dentre outras causas, da valorização dos solos das áreas periféricas por atuação, principalmente, do poder público. França (1999) discute como se desencadeou, de forma simultânea, esses processos na capital sergipana. Por um lado, tem-se a proliferação dos condomínio fechados destinados as classes mais altas, e por outro, a pobreza é deslocada para conjuntos habitacionais, quase sempre distantes do centro e da malha urbana e desprovidos de infraestrutura e serviços. Quanto aos condomínios, a referida geógrafa faz a seguinte reflexão: “os condomínios fechados

(horizontais e verticais) que abrigam classes sociais mais abastadas, com excelentes condições de infraestrutura, tentam isolar-se do restante da cidade, temendo agressões e violência. São os prisioneiros do capital” (FRANÇA, 1999, p. 29). Além da violência apontada pela autora, outros elementos como o *status*, a exclusividade, a comodidade, os estoques de terra e a tranquilidade que um espaço residencial fechado e monitorado oferecem também se constituem como atrativos e estariam levando a elite a optar por morar em condomínios horizontais exclusivos, de certa forma, distantes da malha urbana consolidada de Aracaju.

Conforme França (1999), São Cristóvão foi o município por onde se iniciara a formação do espaço metropolitano de Aracaju. O asfaltamento da BR 101, ainda na década de 1970, provoca uma valorização das terras rurais às margens deste eixo viário.

O primeiro loteamento na área foi feito pelos proprietários da Fazenda Aningas, em São Cristóvão, que solicitaram ao INCRA permissão para lotear uma parte da referida fazenda. (...) Esses lotes eram adquiridos pela classe média de Aracaju (pequenos comerciantes, funcionários públicos, profissionais liberais) como forma de investimento do capital. As mudanças no solo ocorreram na medida que essas propriedades de caráter rural foram se transformando em chácaras para o veraneio ou como segundas residências para fins de semana (FRANÇA, 1999, p. 91)<sup>3</sup>.

A beleza cênica proporcionada pela presença de resquícios de mata atlântica em áreas de declive pouco acentuados e o acesso facilitado pelo melhoramento da BR 101 torna esse eixo do município de São Cristóvão aprazível e alvo de especulação imobiliária. Um número significativo de sítios para veraneio começam dar um novo uso ao solo rural do município. Além de atividades típicas do setor primário de produção, surgem também atividades relacionadas ao lazer e o descanso de famílias da elite aracajuana.

Em 1984, o município de São Cristóvão cria uma Lei Municipal Nº 16, com o mesmo teor da Lei de Bairros, discutida anteriormente, criada para Aracaju, pois amplia o perímetro urbano de São Cristóvão, transformando também praticamente todo este município em zona urbana e de expansão urbana. Assim, facilitou-se o parcelamento da terra deste município, seu loteamento e urbanização sem que o poder municipal estivesse preparado para tanto.

É digno de registro a polêmica em torno da definição legal dos limites entre o município de São Cristóvão e Aracaju que perdura desde o final do século passado. Tal delimitação foi fixada pela Lei Estadual Nº 554/1954. Em 1999, o artigo 37, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) da Constituição Estadual foi alterado pela

---

<sup>3</sup> Atualmente o Povoado Aningas abriga um grande empreendimento residencial de iniciativa privada, o Haras Residence Sergipe, localizado às margens da BR 101, agora já duplicada.



Emenda Constitucional Nº 16/99, que modificou a linha demarcatória entre os Municípios de Aracaju e São Cristóvão, transferindo a área denominada atualmente de Zona de Expansão para Aracaju. Após anos, uma ação movida por uma empreendedora local trouxe grande polêmica acerca da posse da Zona de Expansão, área que corresponde a 41% do território de Aracaju e abriga uma população de aproximadamente 30 mil habitantes. França (1999), em seus estudos, já chamava a atenção para os conflitos nesta periferia dotada de amenidades e que sofria grande valorização.

Vários loteamentos com área média do lote superior a 2.000 m<sup>2</sup> localizam-se nas vizinhanças de Aracaju, às margens do Canal de Santa Maria ou nas proximidades dos Povoados Mosqueiro e Areia Branca. Essas áreas são atualmente, muito valorizadas e se constituem alvo de intensa especulação imobiliária. É a chamada *Faixa de Gaza*, área de conflito de limites entre São Cristóvão e Aracaju. (...) Inicialmente ocupado com casas de segunda residência, esse espaço hoje constitui residência de uma classe mais privilegiada. Atualmente cada proprietário mantém em seu lote um poço artesiano para abastecimento próprio, o que, de certa forma, tem limitado a ocupação, em decorrência da qualidade d'água. (...) As condições de amenidades presentes na área contribuem para sua valorização... Assim, a tendência da parte sul de Aracaju e do sudeste de São Cristóvão é valorizar-se e elitizar-se cada vez mais. Recentemente foram lançados condomínios fechados naquela área, sendo oferecidos pelo mercado imobiliário como um lugar de privilégios e para privilegiados. (FRANÇA, 1999, p. 93-94).

No ano de 2006, o Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe declarou a inconstitucionalidade da redação originária do art. 37, e de seu parágrafo único, do ADCT, da Constituição Estadual. Com a declaração da inconstitucionalidade, surgiram diversas demandas envolvendo os municípios, quando o Tribunal Regional Federal (TRF) da 5ª Região encerrou a controvérsia e decidiu que a Zona de Expansão deveria ser administrada pelo município de São Cristóvão. A decisão do TRF determinou que o IBGE providenciasse a correção dos mapas de localização e de população e que se fizesse a transição entre os governos.

Todavia, a Procuradoria Regional do Município recorreu a ação e a Zona de Expansão continua a ser administrada pela Prefeitura Municipal de Aracaju. (ASCOM-PREFEITURA DE ARACAJU – Portal da Infonet 01/11/2013). Esta polêmica anunciada ainda perdura e a indefinição dos limites ainda persiste.

Assim como São Cristóvão, o município de Nossa Senhora do Socorro teve seu núcleo urbano expandido em descontinuidade da sede municipal. Os loteamentos e os conjuntos habitacionais surgiram ao longo das margens da BR-101 e adjacências, em torno do povoado Palestina e ao redor da área do Distrito Industrial de Nossa Senhora do Socorro. A ponte Governador José Rollemberg Leite, mais conhecida Ponte do Rio do Sal, constitui-se num prolongamento, no lado de Aracaju, tangente à Avenida Euclides Figueiredo e no lado de Nossa

Senhora do Socorro, em continuidade à avenida Perimetral A. A construção da ponte, assim como as obras de pavimentação para interligação da ponte aos sistemas viários existentes nas margens dos dois municípios envolvidos foi entregue a população no ano de 2004 e se constitui numa importante via de acesso dos moradores do Complexo da Taiçoca à capital sergipana. Anteriormente a sua construção, a única ligação possível era através de uma ponte sobre o mesmo rio situada na altura do bairro Lamarão, no lado de Aracaju, e do Conjunto João Alves Filho, no lado de Nossa Senhora do Socorro. As pontes se constituem como importantes eixos estruturantes do espaço metropolitano.

Conforme França (1999), o fato de tanto a cidade de São Cristóvão quanto o município de Nossa Senhora do Socorro terem a ampliação de sua malha urbana feita em descontinuidade da sede municipal criou problemas para a gestão desses espaços o que dificultou a construção de infraestrutura básica para a população que foi habitar esses loteamentos.

A Barra dos Coqueiros foi o último município a ser incorporado ao espaço metropolitano de Aracaju. Melhoria nas condições de acessibilidade possibilitada pela instalação do Terminal Portuário Marítimo foram decisivas para que aparecessem os primeiros loteamentos no município. A perspectiva de implantação do Pólo Cloroquímico trouxe também uma nova dinâmica urbana para o município. Na última década do século XX teriam surgido

loteamentos destinados a uma classe mais privilegiada: um deles é o Módulo Condominial Verdes Mares, nas proximidades do povoado Touro, que dispõe de energia solar, ruas apiçarradas e água. Esse condomínio conta com área coletiva, com piscinas e quiosques. O outro é o condomínio Rio Mar, nas vizinhanças do Hotel da Ilha, com apenas 31 lotes de 9.000m<sup>2</sup> cada. (...) **É a Barra dos Coqueiros se transformando em área de lazer para a população de classe média alta de Aracaju** (FRANÇA, 1999, p. 101, grifo nosso).

Como se vê, o município da Barra dos Coqueiros teve uma participação na metropolização de Aracaju particularmente em função do crescimento das casas de veraneio num primeiro momento e num movimento mais recente a proliferação dos condomínios horizontais exclusivos destinados a elite. As dificuldades de acesso, ou seja, a ausência ainda de uma abertura territorial que foi possibilitada, apenas anos mais tarde, pela construção da ponte Construtor João Alves, parece ter prorrogado para o século XXI a atuação mais intensa do mercado imobiliário na periferia de amenidades deste município.

Fazendo referência ao final dos anos oitenta, Machado (1989) chama atenção para o papel do poder público no enobrecimento de alguns espaços da Barra dos Coqueiros. A implantação de um hotel de grande porte e de inúmeras habitações para fins de segundas residências foram transformando o caráter bucólico da Ilha. Conforme o autor, a partir de

projetos de reurbanização da Atalaia Nova, o Estado aloca recursos públicos “em mais uma área que se urbaniza para a ‘classe média’ (quase que exclusivamente de Aracaju), e que segmentos empresariais poderão investir com mais tranquilidade, em empreendimentos turísticos, dentro da atual vocação funcional do local” (MACHADO, 1989, p. 144-145). Este enobrecimento se comprovará no início do século XXI com a atuação forte do mercado imobiliário através de investimentos em imobiliário turístico que será discutido mais adiante.

Cabe refletir neste momento, que as políticas habitacionais que foram sendo adotadas para o estado de Sergipe estavam em acordo ao direcionamento dado a este setor pelo Governo Federal. No ano de 1964, através da Lei Nº 4.380, é criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Federal de Habitação (SFH). O objetivo destas instituições era coordenar a política habitacional nos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada através do estímulo à construção de habitações populares. Todavia, na visão de Loureiro (1983), o objetivo mesmo da fundação do BNH “não era de resolver o déficit habitacional mas reaquecer a economia brasileira com seu carro chefe – a construção civil” (LOUREIRO, 1983, p. 73, **grifo do autor**).

Em Aracaju, a Companhia de Habitação Popular (COHAB/SE/ 1966) e o Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais da Bahia e de Sergipe (INOCOOP-BASE/1967), destinados a atender às famílias de menor poder aquisitivo (1 a 5 salários mínimos) e à classe média (5 a 10 salários mínimos), respectivamente, eram as representantes diretas deste órgão e de acordo com Ribeiro (1989) tiveram um papel decisivo na configuração espacial de Aracaju. A finalidade dessas instituições era resolver o problema da falta de moradia na capital e no interior do Estado de Sergipe. Esse período foi marcado por uma demanda sem precedentes de terrenos e habitações o que coincidiu com uma forte especulação fundiária. Loureiro (1983, p. 78) enfatiza que “um sinal de que o mercado imobiliário em Aracaju já era especulativo foi o fato da COHAB/SE proceder à estocagem da área, de um milhão de metros quadrados na Atalaia, para futura construção de 2.500 residências, prevenindo-se contra a alta do preço da terra”.

Os municípios que compõem o litoral metropolitano apresentam dinâmicas residenciais bem distintas entre si. Aspectos relacionados a história, assim como o peso econômico e demográfico de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros, se tomados individualmente dificultariam a comparação entre os mesmos. E também, não ajudaria na compreensão do fenômeno urbano que busca-se explicar, ou seja, a proliferação dos condomínios horizontais exclusivos e sua relação com o processo de urbanização difusa do litoral metropolitano. Todavia, a proximidade e as relações que foram se

estabelecendo entre o desenvolvimento urbano da capital e os demais municípios permite analisá-los em conjunto e assim melhor interpretá-los.

A análise quantitativa do uso residencial do espaço urbano-regional ajuda na compreensão da dinâmica socioespacial do Litoral Metropolitano de Aracaju. Coletou-se dados dos censos de 1991, 2000 e 2010 e calculou-se o crescimento em termos absolutos e relativos dos domicílios particulares, classificados pelo IBGE como domicílios permanentes ou de uso ocasional. Este órgão começa a contabilizar o que pode ser compreendido como segunda residência a partir de 1991, utilizando a nomenclatura de domicílio de uso ocasional (DUO). Segundo o IBGE, esse tipo de domicílio é utilizado ocasionalmente para descanso de fins de semana, férias ou outros fins por pessoas que tem sua residência principal em outro lugar. Assim, pode-se verificar, de certo modo, a dinâmica do morar e do veranejar quantitativamente no litoral metropolitano.

Observa-se que a dinâmica dos municípios, de maneira geral, sofreu mudanças significativas em relação ao uso residencial do solo urbano. No intervalo analisado de aproximadamente três décadas, houve um incremento maior, em termos percentuais, de domicílios de uso ocasional do que de domicílios de uso permanente, 106,2% e 147,2, respectivamente, quando avaliado o Litoral Metropolitano como um todo (Tabela 3.1 e 3.2). Esses dados revelam, até certo ponto, uma melhoria das condições econômicas que ocorre a partir da década de 1990, assim como a ascensão da classe média, particularmente do aracajuano, que passou a adquirir uma segunda residência, seja na forma de chácaras, mais características no município de Nossa Senhora do Socorro, seja através da aquisição de sítios na zona rural do município de São Cristóvão, ou casas de praia na Barra dos Coqueiros e ainda casas em condomínios horizontais na Zona de Expansão Urbana da capital, mais exatamente nas proximidades das praias.

Da mesma forma, a dinâmica do setor da construção civil precisa ser levada em consideração nesse incremento do DUO. A oferta de produtos diferenciados para as famílias de maior poder aquisitivo na forma de lotes ou casas em condomínios horizontais próximos as praias foi considerável na época analisada. Ao se constatar um maior crescimento, em termos relativos, de domicílios de uso ocasional do que domicílios de uso permanente, cabe uma reflexão acerca da questão da ineficiência do poder público em resolver as questões sociais, a exemplo do problema do déficit habitacional nas cidades<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Conforme Arrais (2014, p. 51), que estuda a integração do mercado imobiliário e as segundas residências no Brasil metropolitano, “a maior parte dos domicílios não ocupados vagos encontra-se nos polos metropolitanos (...)

**Tabela 3.1:** Litoral Metropolitano de Aracaju - Número de Domicílios Permanentes - 1991 e 2010

Municípios	Nº de Domicílios Permanentes 1991	Nº de Domicílios Permanentes 2000	Nº de Domicílios Permanentes 2010	Crescimento dos Domicílios Permanentes 1991-2000	Crescimento dos Domicílios Permanentes 2000-2010	Crescimento dos Domicílios Permanentes 1991-2010
Aracaju	90.331	143.354	197.045	53.023	53.691	106.714
Barra dos Coqueiros	2.851	6.454	9.613	3.603	3.159	6.762
Nossa Senhora do Socorro	14.870	38.830	50.149	23.960	11.319	35.279
São Cristóvão	10.520	20.332	26.413	9.812	6.081	15.893
<b>Litoral Metropolitano</b>	<b>118.572</b>	<b>208.970</b>	<b>283.220</b>	<b>90.398</b>	<b>74.250</b>	<b>164.648</b>

Fonte: IBGE, 1991-2010

**Tabela 3.2:** Litoral Metropolitano de Aracaju - Número de Domicílios de Uso Ocasional (DUO)- entre 1991 e 2010

Municípios	Nº de Domicílios de Uso Ocasional 1991	Nº de Domicílios de Uso Ocasional 2000	Nº de Domicílios de Uso Ocasional 2010	Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasional 1991-2000	Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasional 2000-2010	Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasional 1991-2010
Aracaju	2.350	4.388	8.268	2.038	3.880	5.918
Barra dos Coqueiros	757	1.030	1.267	273	237	510
Nossa Senhora do Socorro	303	757	965	454	208	662
São Cristóvão	1.242	1.143	1.465	99	322	223
<b>Litoral Metropolitano</b>	<b>4.652</b>	<b>7.318</b>	<b>11.965</b>	<b>2.666</b>	<b>4.647</b>	<b>7.313</b>

Fonte: IBGE, 1991-2010

Os últimos trinta anos, como já se discutiu anteriormente, marcam a implantação e proliferação dos condomínios horizontais exclusivos no litoral metropolitano de Aracaju. A vocação principal desses condomínios, especificamente os primeiros que surgem na Zona de Expansão Urbana de Aracaju, era para segundas residências, denominadas pelo IBGE de domicílios de uso ocasional. Ainda de acordo com os dados do IBGE, em 1991, Aracaju apresentava 2.350 domicílios de uso ocasional. Entre os anos de 2000 e 2010 a quantidade desse tipo de domicílios cresceu mais de 88% na capital sergipana. Em 2000 foram contabilizadas 4.338 segundas residências, e em 2010 são 8.268 domicílios deste tipo, ou seja, um crescimento

---

Interessante que as pesquisas sobre o déficit habitacional sinalizam que os espaços metropolitanos concentram os maiores déficits habitacionais”.

de mais de 84%. O incremento no número de segundas residências na última década em Aracaju se processou basicamente na Zona de Expansão da cidade em virtude, principalmente, das melhorias na infraestrutura básica, em que pese os problemas de uma macrodrenagem para viabilizar um escoamento superficial (*run-off*) que não cause inundações.

De acordo com Sarah França (2015), entre os anos de 1979 e 2013 foram implementados, pela iniciativa privada, em Aracaju e Zona de Expansão um total de 110 empreendimentos residenciais que totalizam 12.435 unidades habitacionais. Do total dos empreendimentos ofertados, 59 são de condomínios horizontais exclusivos e correspondem a um incremento de 4.700 moradias de uso ocasional ou permanentes no intervalo de 1990 a 2013.

No município da Barra dos Coqueiros, os dados relacionados ao incremento de domicílios tanto de uso permanente quanto de uso ocasional deverá sofrer um acréscimo notável, no próximo censo a ser publicado, tendo em vista os baixos valores apresentados nos anos analisados. A dinâmica imobiliária deste município é muito recente e está em ritmo acelerado como verificar-se-á mais adiante. As unidades habitacionais em condomínios na Barra totalizam, conforme dados coletados na Secretaria de Obras do município, 1.474 unidades habitacionais entregues até o ano de 2014 e 3.788 unidades habitacionais de condomínios já licenciados, mas ainda em construção (JESUS, 2015).

Ainda conforme dados das tabelas 3.3 e 3.4, apresentadas anteriormente, a participação dos municípios de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro quanto ao incremento de domicílios particulares de uso ocasional ainda é inexpressiva quando comparado ao total do litoral metropolitano. No município de Nossa Senhora do Socorro, os domicílios de uso ocasional correspondem principalmente a presença de chácaras usadas para o veraneio. Os condomínios de alto padrão ainda não chegaram por lá. Um questionamento se impõe: será que chegarão?

Em São Cristóvão no intervalo censitário pesquisado o predomínio ainda é da presença de sítios. Apenas no ano de 2012, é implementado um condomínio de alto padrão na zona rural do município e com forte influência da duplicação da BR 101. O referido condomínio dispõe de 440 unidades habitacionais. No entorno do condomínio já se especula o lançamento de mais dois empreendimentos residenciais de grande porte.

Conforme o IBGE (2010), os moradores de condomínios de luxo estão entre os tipos de domicílio que apresentam as maiores dificuldades na hora de recensear. As dificuldades se referem às restrições impostas à presença de pessoas estranhas ao dia-a-dia dos condomínios

e também pela dificuldade de encontrar os moradores em seus domicílios nos horários habituais de trabalho. Ao ser questionado sobre as estratégias então utilizadas para driblar essas dificuldades, o representante do IBGE justificou ter preparado uma campanha de divulgação voltada para as administradoras de condomínios, síndicos e porteiros, com explicações sobre a importância do Censo e acerca de como os moradores podem identificar os recenseadores para garantir sua segurança (IBGE, 2010).

Em virtude dessas dificuldades acredita-se que, possivelmente, os domicílios nos condomínios tenham sido contabilizados como ocupados de uso permanente e não como de uso ocasional, caso ocorressem. Assim, o crescimento das segundas residências, particularmente na Zona de Expansão Urbana de Aracaju e no município de Barra dos Coqueiros, podem não condizer com a realidade quando se leva em consideração o incremento de condomínios que se observou nas visitas a campo e que se destinam a um uso misto, moradia e veraneio.

A destinação mista dos empreendimentos, para primeira e segunda residência, mostra-se como um diferencial no uso dos imobiliários turísticos do litoral metropolitano de Aracaju. A exiguidade do território e a acessibilidade proporcionada pelos eixos viários possibilitou uma ocupação elitizada do litoral já que a elite aracajuana vai estabelecer, também, sua morada principal, e não apenas seu espaço de veraneio, nesses complexos urbanísticos e assim poder se beneficiar de toda exclusividade de uma vida entre muros.

Entre o morar e o veranejar, o modelo de Lundgren, criado e publicado no ano de 1974 apresenta-se como uma possibilidade de síntese da trajetória do uso residencial do litoral metropolitano de Aracaju. Embora o modelo tenha como objeto de estudo a segunda residência manifestada na forma de casas isoladas, no contexto da década de 1970, acredita-se que o modelo em questão mostra-se como importante instrumento de análise para a realidade dos condomínios horizontais exclusivos sob a perspectiva da metropolização. Adaptações foram feitas ao modelo original, pensado para o Canadá, para que se permitisse assim uma leitura de como o processo foi se dando ao longo do tempo na área em questão (Figura 3.6).

A primeira fase caracteriza-se pela melhoria na infraestrutura e a diminuição da distância do núcleo central de Aracaju e a Atalaia. A partir dos anos 1940, há uma elitização para o eixo sul da cidade e a formação de uma área para o veranejar nas proximidades da Praia de Atalaia. Entre o mercado, o Estado e as expectativas do lazer, do status e da segurança à beira-mar, emuralha-se a segunda residência na Zona de Expansão Urbana de Aracaju. Este momento, ou melhor a segunda fase, iniciado na década de 1980 com as casas isoladas utilizadas como domicílios de uso ocasional que vão sendo implantadas tanto na Zona de Expansão de Aracaju como na Atalaia Nova no município da Barra dos Coqueiros. A Atalaia

ganha contornos urbanos na perspectiva da criação de um espaço turístico para a capital e passa a abrigar também residências permanentes para a classe mais abastada.

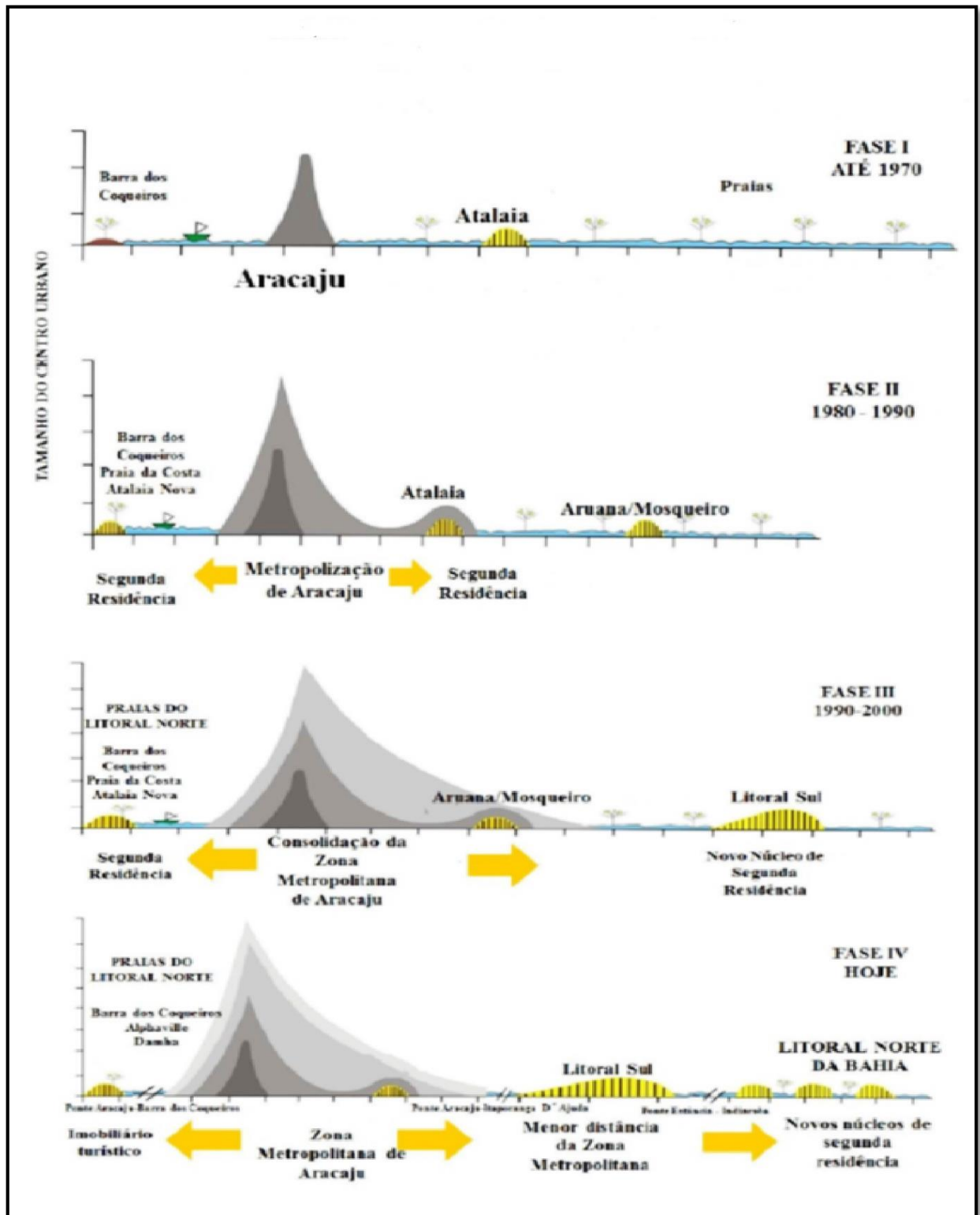
A partir da década de 1990, inicia-se a terceira fase com a espacialização dos condomínios horizontais exclusivos em áreas próximas as Praias do Mosqueiro e das Praias da Aruana. Ainda no final do século XX, algumas praias do Litoral Sul também vão constituir-se como um núcleo de segundas residências. Neste momento, ainda que de forma dispersa, a Zona de Expansão Urbana de Aracaju passa a abrigar também moradias permanentes e a implantação de eixos indutores de adensamento, como as Rodovias SE-100 e a SE-050, vão possibilitar uma certa integração ao núcleo consolidado de Aracaju.

A urbanização intensifica-se para a Atalaia e amplia-se para a Zona de Expansão. No primeiro decênio do século XXI, a realidade do Litoral Sergipano demanda uma nova fase ao modelo de Lundgren. A quarta fase refere-se à consolidação do espaço metropolitano de Aracaju com a materialização de condomínios horizontais exclusivos de luxo com finalidade tanto de primeira quanto de segunda residência no município da Barra dos Coqueiros, denominados de Imobiliário Turístico e Condomínio de Campo, em São Cristóvão. Nesta fase atual, destaca-se que as pontes construídas ao longo do Litoral Sergipano (a ponte que interliga Aracaju a Barra dos Coqueiros, a ponte que comunica Aracaju a Itaporanga D'Ajuda e a ponte que liga Estância a Indiaroba) tornam-se importantes eixos estruturantes do espaço e diminuem as distâncias entre as Praias dos municípios de Itaporanga D'Ajuda e de Estância à Região metropolitana de Aracaju e favorece a formação de novos núcleos de segundas residências no Litoral Norte da Bahia. Além de consolidar o município da Barra dos Coqueiros como a nova aposta do mercado imobiliário para a implementação de condomínios horizontais exclusivos.

Destarte, o transbordamento da malha urbana de Aracaju sobre seus espaços rurais e regionais desencadeou processos de dispersão, segregação e fragmentação da região metropolitana em formação. Ao longo das três últimas décadas do século XX várias iniciativas foram responsáveis por um novo dinamismo do espaço urbano-regional em questão. O Estado e o Mercado atuaram como agentes principais dessas mudanças que foram manifestando-se sem que um planejamento integrado fosse levado em conta. Os planos diretores municipais, a política habitacional adotada pelo governo do Estado, a industrialização, a verticalização, o turismo, o dinamismo do setor terciário, os condomínios horizontais, os novos vetores de ocupação territorial, o aumento na demanda de mão de obra e a melhora das condições de vida da capital, foram alguns dos vetores apontados como responsáveis pelas mudanças que foram implantando uma feição metropolitana para a capital.



**Figura 3.6:** Litoral Metropolitano de Aracaju: trajetória do morar e do veranear



**Fonte:** Modelo de Lundgren, Santos (2015), adaptações do modelo de Melo e Silva *et.al.* (2009).

De uma forma ou de outra, o Estado e Mercado desempenharam papel decisivo na produção do espaço metropolitano de Aracaju. O enobrecimento da periferia sul de Aracaju, como já discutido anteriormente, assim como a proliferação de loteamentos e conjuntos habitacionais nas periferias dos municípios de São Cristóvão e Nossa Senhora do Socorro, além do uso para veraneio da elite aracajuana das áreas próximas as praias do município de Barra dos Coqueiros se processam na metropolização do espaço da Grande Aracaju com a atuação ativa do poder público e do mercado imobiliário.

Assim, verifica-se a necessidade de refletir acerca dos caminhos percorridos pela capital e seu entorno, em termos de planejamento urbano, e dos desafios que se apresentam hoje para o ordenamento e a gestão do espaço urbano-regional em questão diante dos processos de segregação, fragmentação que decorreram do desenvolvimento urbano. Atualmente, além da privatização de espaços públicos, discute-se também a privatização do planejamento urbano na escala dos espaços residenciais fechados, dos condomínios urbanísticos. Essas questões serão tratadas a seguir.

### **3.3 Desafios do planejamento territorial e da gestão urbana no contexto metropolitano**

Atualmente, Aracaju e os demais municípios que compõem o Litoral Metropolitano apresentam uma dinâmica socioespacial complexa e desafiadora no que tange ao planejamento e ordenamento territorial. A gestão municipal mostra-se deficiente quanto aos resultados que pode oferecer para uma gama de problemas urbanos que agora ocorrem no contexto metropolitano.

O desenvolvimento urbano de Aracaju e dos municípios que compõem o litoral metropolitano apresentam um arranjo espacial que requer uma gestão articulada e coordenada, visto que deve vislumbrar todos os municípios envolvidos. O interesse regional, por vezes, deve estar acima do municipal. Aracaju, como já mencionado anteriormente, apresenta uma força macrocéfala que acaba dificultando ainda mais o desenvolvimento regional dos municípios em questão. Essa força foi sendo adquirida ao longo de seu processo urbano como se verá a seguir.

Embora Aracaju tenha sido propagada como uma cidade “planejada”, pesquisadores do quilate de Porto (1943), França (1999); Vilar (2000) e Nogueira (2004, 2006) refutam esta visão. Aracaju, na verdade, foi sim uma cidade projetada.

Vilar (2004) quando escreve para um jornal local em uma edição alusiva aos 149 anos da capital, refere-se a defesa de Aracaju como uma cidade planejada como um dos mitos que se reproduz com facilidade nos discursos de cidadãos, dos mais comuns aos mais ilustres.

Outra pérola reproduzida com muita força é que Aracaju é uma cidade planejada. Já ouvi discurso de gente renomada defender a ideia que Aracaju é a primeira capital brasileira a ser planejada. Parece que nos orgulha sermos pioneiros em algo. Ou será a síndrome de menor Estado da Federação que insiste em nos acompanhar? Será que num mecanismo de compensação, criamos fantasias para dar sustentação a nossa identidade?

Sem aprofundarmos a discussão, podemos adiantar que planejar é preparar para o futuro, é conduzir conscientemente os destinos de um dado espaço. Nesse sentido, Aracaju dificilmente pode ser considerada uma cidade planejada. Planejamento não se limita a um plano em quadrícula ou em um tabuleiro de damas, como ele é mais conhecido. O famoso quadrado de Pirro (Engenheiro Sebastião José Basílio Pirro), que se confunde com as origens da cidade, não pode ser sinônimo de planejamento urbano. Quando Pirro projetou os 1.188 metros iniciais da cidade ele não estava pensando no crescimento desordenado e nos problemas de trânsito que hoje assistimos. O objetivo era construir rapidamente uma cidade e consolidá-la como capital provincial. Claro que a ideia de vanguarda e de uma cidade com ares de capital estava presente no discurso e na mente dos pioneiros e esse é dado a ser considerado, não a ideia vesga de planejamento.

Como afirma Nogueira (2006, p. 146), “Aracaju, no séc. XIX (1855), traz para a região da Província de Sergipe a inovação de arruamento pensado, geométrico, como forma de organização”. Todavia para questões básicas, como quais os rumos da cidade e para onde se expandir e se desenvolver, o projeto de fundação da cidade de Aracaju não dispunha de respostas. Em virtude disto, Nogueira (2006, p. 146) ressalta que:

não se pode falar de uma cidade *planejada*, pois o planejamento, de modo abrangente e sem definições complexas, requer além de um traçado urbano definido, uma projeção de onde estariam localizadas as principais atividades e funções urbanas, de acordo com a importância econômica e social local, uma previsão de possíveis correntes migratórias, de diferentes classes sociais, reflexos de um contexto regional.

A primeira planta cadastral da cidade de Aracaju data do ano de 1898. De acordo com Porto (1943), esta carta não foi acompanhada de um plano regulador o que segundo o autor teria custado bem menos para os cofres públicos, pois assim se economizaria com as custosas indenizações. Quando Porto (1943) escreve um artigo, ainda na década de 1940, acerca dos planos de urbanismo e sua aplicação às cidades sergipanas, o Estado era composto por apenas 43 municípios com uma população total de 60 mil habitantes. Claro que se tratava ainda do nascimento, praticamente, dos núcleos urbanos sergipanos. Todavia, se planos para a expansão urbana tivessem sido traçados nos moldes propostos por Porto, talvez muitos problemas da atualidade tivessem sido evitados.

Até a década de 1960, o que existia para ordenar o desenvolvimento urbano de Aracaju eram Códigos de Posturas com regras já defasadas para o dinamismo que a cidade

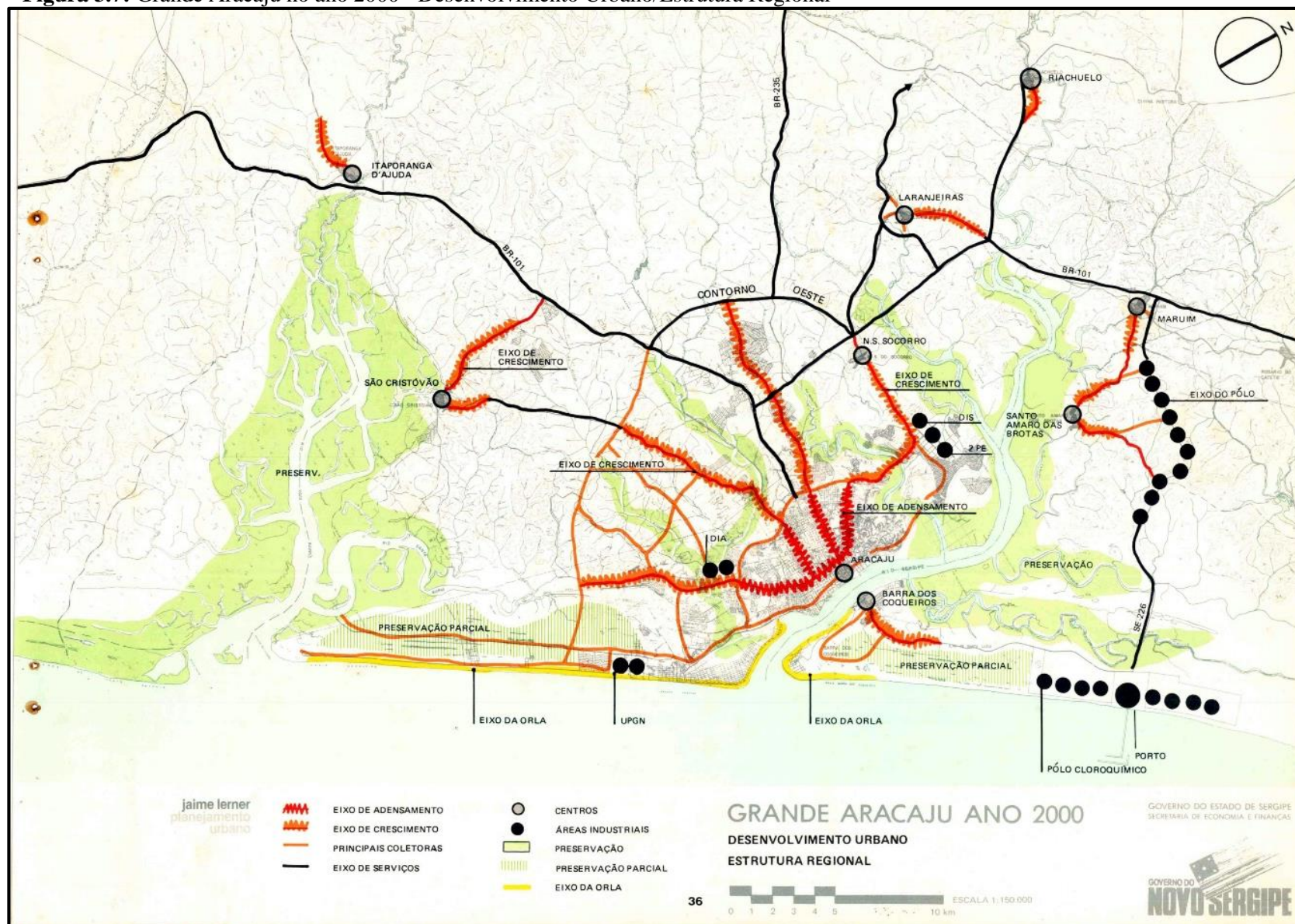
adquiriria. Assim, o marco jurídico que serviu para nortear o planejamento e a gestão urbana da cidade foi o Código de Urbanismo criado no ano de 1966.

Todavia, é válido mencionar algumas políticas que foram desenvolvidas por iniciativa do governo, mesmo anos antes da criação da Região Metropolitana de Aracaju (RMA). No ano de 1982, através da Secretaria de Planejamento, foi elaborado o Plano Diretor de Organização Espacial e Planejamento do Uso de Solo da Região de Aracaju (PDRA). Após sua análise, Machado (1990, p. 140), observa que “Aracaju e sua área de influência mais direta, ou seja, da Grande Aracaju, já estava necessitando de uma melhor estruturação e ordenação de seu desenvolvimento urbano regional”.

Em 1990, por iniciativa do Governo do Estado de Sergipe, através da Secretaria de Estado de Economia e Finanças, foi elaborado um Plano de Desenvolvimento Urbano e Regional para a Grande Aracaju. O trabalho foi desenvolvido pelo escritório do urbanista Jaime Lerner. O objetivo era estabelecer diretrizes básicas para o planejamento territorial da Região da Grande Aracaju para o ano 2000 (SERGIPE, 1990) (Figura 3.7). O relatório final consta de propostas de diretrizes gerais e setoriais, a estruturação espacial de todos os municípios que compunham a região e uma proposta de gerenciamento, além da proposição de um plano de ação imediata. Para tal, à época, foi realizado um levantamento geológico e geotécnico, de aptidão de solos, da oferta de infraestrutura, do sistema viário existente, das facilidades de drenagem e da estruturação regional da Grande Aracaju.

O referido Plano da Grande Aracaju, também conhecido como Aracaju 2000, enfocava quanto ao gerenciamento da estruturação de crescimento soluções comuns para os problemas que fossem comuns a mais de um município, a exemplo da aprovação de loteamentos em áreas limítrofes. Segundo o Plano, um órgão de nível estadual teria melhores condições e recursos (humanos, técnicos e financeiros) para resolver os problemas do que isoladamente o poder municipal. Assim, se formaria um conselho composto pelos prefeitos, membros de secretarias e representantes de diferentes segmentos com as seguintes atribuições: assessorar a administração Estadual na definição da política de desenvolvimento da Grande Aracaju; propor modificações e aperfeiçoamentos da legislação vigente; cooperar tecnicamente com os municípios; emitir pareceres e anuência prévia sobre os processos de parcelamento do solo e implantação de grandes equipamentos ou empreendimentos, não previstos na legislação vigente; fiscalizar o cumprimento da legislação pertinente (SERGIPE, 1990). A partir de uma estrutura proposta foram determinadas diretrizes setoriais.

**Figura 3.7:** Grande Aracaju no ano 2000 - Desenvolvimento Urbano/Estrutura Regional



Fonte: Sergipe, 1990

Para a presente pesquisa foram analisadas as estruturas regionais e as diretrizes propostas para Aracaju, particularmente para a sua Zona de Expansão Urbana, para São Cristóvão e para a Barra dos Coqueiros para uma comparação com as estruturas territoriais atuais desses municípios.

Pelo plano, foram definidos eixos de adensamento e eixos de crescimento. Pela leitura de uma Aracaju que no final do século XIX estendia sua mancha urbana de forma inadequada, desordenada e fragmentada, propõe-se a definição de eixos de crescimento na busca de ordenar a expansão da cidade e sugere-se a criação de vias de interligação no intuito de articular os conjuntos periféricos e integrá-los à malha urbana central. A proposta parte da ideia da definição de grandes espaços com vocações de usos que já se apresentam diferenciáveis, conforme levantamento feito anteriormente pela equipe elaboradora do plano.

Os eixos litorâneos, que na proposta são definidos como eixos de orla, seguiam do centro, da avenida Beira Mar para o sul até a ponta do Mosqueiro, pela Rodovia José Sarney, e do centro para o norte, para o município da Barra dos Coqueiros, via Atalaia Nova. Previa-se para tais eixos um estímulo para atividades ligadas ao lazer e particularmente ao desenvolvimento turístico. Essas áreas, na atualidade, coincidem justamente com os espaços em que o mercado imobiliário mais tem atuado com a implantação dos condomínios horizontais exclusivos. Assim, a ideia de preservação ambiental, tão presente no plano, encontra-se comprometida pelo avanço das construtoras nessas áreas.

Pouco se colocara em prática deste ambicioso plano de desenvolvimento urbano-regional. O referido plano tem caráter não vinculante, ou seja, o poder público não se obriga a atuar conforme as diretrizes propostas, mas utilizá-lo apenas como elemento de orientação para ordenar o desenvolvimento e a expansão da região. A distância entre o planejado e o realizado são evidentes ao se observar os rumos que o desenvolvimento urbano do espaço metropolitano tomou.

A Lei Federal Nº 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, determinou que até o ano de 2006, todas as cidades com população superior a vinte mil habitantes elaborassem seus Planos Diretores<sup>5</sup> e estabeleceu as diretrizes gerais da execução da política urbana pautada na gestão democrática da cidade. O Estatuto da Cidade define o Plano Diretor, necessariamente aprovado por lei municipal, como o instrumento básico da política de

---

<sup>5</sup> A elaboração do Plano Diretor, de acordo com a referida Lei, também, é obrigatório para municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, para municípios com áreas de interesse turístico e para municípios situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.



desenvolvimento e expansão urbana (BRASIL, 2001). A obrigatoriedade do Plano Diretor lhe confere efeito vinculante. Nas palavras de Souza (2005, p. 360), “o estatuto, com o planejamento vinculante, busca transformar a tradicional norma pragmática dos planos tradicionais, em lei vinculante, pelo direito posto. Chega muito tarde, porém chega. Indagamos, apenas, se temos cultura popular e elitista para absorvê-lo”. Assim, trata-se de uma norma de caráter obrigatório, cuja participação popular, nos termos da lei, torna-se imprescindível.

Aracaju aprovou seu primeiro, e ainda em vigor, Plano Diretor no ano 2000. Este plano fora resultado de um diagnóstico elaborado ainda no ano de 1995. A polêmica em torno do teor do plano, particularmente no que tange a privilégios destinados a elite, suscitou análises de pesquisadores da temática urbana da capital. Dora Diniz (2005) avalia a participação das construtoras na aprovação no ano 2000 do Plano Diretor e discute a relação do setor da construção civil com a especulação imobiliária e o crescimento urbano da cidade. Nas suas palavras eloquentes:

Os arquitetos ainda se reuniram, através do IAB e do CREA, elaborando um documento para mostrar posição de insatisfação e indignação diante de tal Plano, mas era tarde! O Plano inicial tinha sido elaborado, em 1995, por uma equipe de profissionais de diversas áreas, coordenados pelo escritório Trama Arquitetura e Urbanismo. Bastante rígido em relação as questões urbanas, idealizando uma cidade melhor para todos, o Plano não foi bem aceito, desde o início, pelas construtoras, que através de pressões, conseguiram protelar a sua aprovação e realizar duas modificações gerais. A terceira modificação pode ser considerada a realizada na Câmara, com a qual o Plano torna-se uma ‘colcha de retalhos’, bastante confuso, difícil de ser entendido após tantas alterações, o que permite brechas em aprovações de projetos, nem sempre muito adequados (DINIZ, 2005, p. 117).

A autora conclui suas análises apontando a vitória da especulação imobiliária e critica ainda a permanência da influência de uma elite bastante forte e conservadora na luta pela forma convencional de crescimento e pela promulgação de leis da cidade conforme seus interesses. Machado (2012, p. 182), na mesma linha, afirma que o Plano Diretor de Aracaju “reflete os interesses de uma minoria privilegiada pois as decisões de alterações e interferência no espaço urbano foram definidas de maneira a favorecer os agentes produtores do espaço urbano e os grupos privilegiados que estão atrelados a estes agentes”. Ainda conforme o autor, “a maneira como o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Aracaju foi escrito só contribui para aprofundar a heterogeneidade econômica e a segregação socioespacial de seu espaço construído”.

Atualmente (2016), está em processo uma segunda revisão do Plano Diretor da cidade de Aracaju<sup>6</sup>. Conforme notícia vinculada ao site oficial da Prefeitura de Aracaju, o plano de trabalho para reelaboração do documento consta de quatro etapas: Etapa 1: Leitura participativa Municipal (Leitura Comunitária e Leitura Técnica); Etapa 2: Atualização e Apresentação do Diagnóstico Municipal; Etapa 3: Discussões e propostas; Etapa 4: Minuta do Projeto de Lei Complementar. Aos participantes das audiências foi entregue um folder com um resumo sobre o significado do Plano Diretor, as etapas a serem desenvolvidas e as datas e os locais das audiências, além de um panfleto com informações também sobre o plano, de caráter mais lúdico, no intuito de sensibilizar quanto a importância da participação popular (Figura 3.8).

A primeira etapa, denominada de leitura participativa, foi desenvolvida entre os meses de maio e junho do ano de 2015 através de sete audiências públicas setoriais distribuídas da seguinte maneira: I - gestores, administradores públicos e legislativo: federal, estadual e municipal; II - movimentos sociais e populares; III - empresários ligados a produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano; IV - trabalhadores através de suas entidades sindicais; V - entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa; VI - ONG's com atuação na área; VII - conselhos. Neste pleito, a sociedade é chamada a participar das discussões, nos seus mais diversos segmentos sendo convidada a responder a seguinte questão: 'E QUAL É A ARACAJU QUE VOCÊ QUER TER? Uma reflexão se faz necessário aqui. Será um avanço para uma governança urbana, na qual o peso das decisões recairiam sobre a maioria dos cidadãos? Ou apenas uma mera formalidade que sirva de respaldo para a aprovação de mais um Plano Diretor que continue a atender a um grupo privilegiado? O resultado da revisão talvez forneça uma resposta.

---

<sup>6</sup> A primeira tentativa de revisão do Plano Diretor foi no ano de 2010. Foram feitas audiências e chegou-se a um projeto de lei. Todavia, por não ter passado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, voltou para a prefeitura sem a aprovação da câmara municipal.





No decorrer da segunda etapa, com um total de nove audiências distribuídas em alguns bairros de Aracaju (Bugio, Siqueira Campos, Suíssa, São Conrado, Coroa do Meio e Zona de Expansão), a equipe técnica da prefeitura, formada por arquitetos, engenheiros entre outros, apresentou aspectos da cidade que foram apontados na fase de audiências públicas para leitura participativa, como os maiores problemas a serem repensados para o plano, a saber: infraestrutura, patrimônio público, turismo, meio ambiente, mobilidade urbana, uso e ocupação do solo e Zona de Expansão. Cada um desses pontos foram apresentados por especialistas nas referidas temáticas e então se abriu espaço de diálogo para a comunidade apresentar suas demandas<sup>7</sup> (Figura 3.9).

**Figura 3.9:** Zona de Expansão de Aracaju: audiência do Plano Diretor. Julho/2015.



**Fonte:** <http://www.aracaju.se.gov.br/index.php?act=leitura&codigo=65708>

No tocante ao avanço das construções na Zona de Expansão e a proliferação dos condomínios horizontais foram apontados pontos como o licenciamento de empreendimentos em áreas de riscos e fragilidade ambiental. O problema das grandes áreas fechadas e isoladas por muros dificulta a permeabilidade urbana e compromete o acesso e a mobilidade urbana. Os muros comprometem a segurança e se tornam um problema para a caminhabilidade e as calçadas deveriam ter vida, bem ao estilo do pensamento de Jane Jacobs (2000 [1961]) em seu texto clássico ‘Morte e vida de grandes cidades’. O “balé da boa calçada urbana”, na frase célebre de Jacobs, pode contribuir para a manutenção da segurança e da liberdade na cidade. A complexidade de uso das calçadas favorece o movimento e a mudança e garante assim, uma

<sup>7</sup> Os depoimentos citados nessa sessão referem-se a equipe técnica responsável pela elaboração do diagnóstico da cidade e apresentação dos mesmos durante a audiência da segunda etapa da revisão do plano e também participantes da audiência realizada na Zona de Expansão em julho de 2015, a saber: arquitetos, uma engenheira florestal e o coordenador do Fórum da Grande Aracaju.

sucessão permanente de pessoas, ou seja, olhos vigilantes. Em cada lugar, conforme Jacobs (2000), essa dança é única e repleta de improvisações. Os diferentes usos, para trabalho, lazer e moradia, possibilitam que o balé aconteça desde o amanhecer até bem tarde da noite o que permite uma vigilância e controle territorial da rua de forma constante.

A arquiteta e membro da equipe revisora do PPDU apresentou o diagnóstico da Zona de Expansão. Quanto ao uso do solo, pelo mapa elaborado para o ano de 2014, a região tem um predomínio de vazios e uso residencial. A área representa 41% do município, dispõe de uma população de 27.899 habitantes (IBGE, 2010), 4,88% da população de Aracaju e dispõe de 54,37% dos lotes vazios, conforme dados do Cadastro Imobiliário de 2014. A ocupação da área se deu de forma dispersa e fragmentada o que dificulta uma gestão e o suporte com infraestrutura.

Durante a audiência pública realizada na Zona de Expansão, as demandas apresentadas se referiram principalmente a questão da fragilidade ambiental e ao avanço das construtoras na área. Conforme o representante do Fórum em Defesa da Grande Aracaju, “o crescimento só é bom para as construtoras”, assim deveriam ser criados “pontos de freio para o crescimento”. A engenheira florestal, representante oficial da prefeitura, refere-se a singularidade da Zona de Expansão da cidade na audiência pública gravada. Nas suas palavras,

a Zona de Expansão tem uma característica muito especial, pois é uma zona que apresenta uma intensa fragilidade ambiental, pois temos um grande número de áreas alagáveis que, se forem ocupadas de forma desordenada e irregular, causa uma pressão do sistema de drenagem natural da área e a degradação dos ecossistemas naturais que estão associados a essas áreas alagadas. Nós temos um grande número de áreas de restinga, que é uma área que deve ser protegida, pensando na contenção da erosão costeira, que é também um problema constante de regiões costeiras, então se deve pensar muito bem ao construir o Plano Diretor, para preservar todas essas especificidades que a área preserva.

No momento final da Audiência Pública, a representante da prefeitura relatou os principais pontos discutidos: "Aqui, o que mais discutimos foram os problemas específicos da Zona de Expansão, que deve ser tratada, de fato, de forma diferente da zona urbana. A Zona de Expansão, hoje, coincide com a Zona de Adensamento Restrito, só que a Zona de Adensamento restrito não tem capacidade para se construir demais, é uma distorção do plano que precisa ser revista".

Em continuação ao cumprimento das etapas propostas, após a apresentação do Diagnóstico Municipal em audiências públicas distribuídas em vários bairros da capital, a Prefeitura Municipal de Aracaju, através da Equipe Técnica Municipal responsável pelo processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), elaborou um

documento com as Propostas consideradas para a revisão do PDDU (Disponível em: <http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/relatorio-propostas-final.pdf> acesso em 18/01/2016).

Foi elaborada a proposta de um novo macrozoneamento baseado na configuração atual da cidade. As zonas são definidas com base na infraestrutura, condições ambientais e morfologia existente, a saber: Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), Zona de Adensamento Básico (ZAB), Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e Zona de Adensamento Restrito (ZAR). Os limites da Zona de Expansão Urbana foi alterado e definido como Zona de Adensamento Restrito em consonância com a precária infraestrutura e condições ambientais. Menciona-se, inclusive, sobre a estruturação interna da Zona de Expansão, prioritariamente no que se refere ao sistema viário, macrodrenagem, esgotamento sanitário, preservação e proteção do meio ambiente.

No que se refere especificamente aos condomínios, algumas restrições são apresentadas: a largura máxima da gleba não pode ultrapassar 150 (cento e cinquenta) metros, permeabilidade de muros = 75% vazado, doação de áreas públicas externas ao empreendimento = 15% da área total: a implantação de condomínios não poderá implicar em obstáculo para a continuidade do sistema viário. Ainda, a fim de garantir o direito público e social, os condomínios horizontais deverão reservar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno, doado à Prefeitura Municipal, destinados aos equipamentos públicos comunitários, em área externa ao condomínio. Não se enquadram nas exigências os condomínios implantados em glebas com área total inferior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) (FRANÇA & SEPLOG, 2015).

Os condomínios horizontais de grande porte já são uma realidade não apenas de Aracaju, mas também dos municípios que compõem seu espaço metropolitano. Estes empreendimentos imobiliários tem sido aprovados pelos órgãos competentes municipais sem passar por instâncias maiores com legitimidade para tal. Conforme rege a Lei Federal Nº 6.766/79 que trata do parcelamento do solo, todas as aprovações de loteamentos feitos em cidades pertencentes a região metropolitana, deveriam passar pelo crivo e aprovação do Estado, consoante com o artigo 13, inciso II e § único:

Art 13- Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

II- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

Parágrafo único. No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de Município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência

prévia à aprovação do projeto caberão a autoridade metropolitana (BRASIL, 1979).

Os municípios que integram uma região metropolitana são obrigados, a partir do Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, a elaborarem e aprovarem seus Planos Diretores municipais. Todavia, não há previsão na lei de uma integração do planejamento dos municípios que compõem a Região Metropolitana, assim se continua a planejar na escala local, desconsiderando a força da dinâmica socioespacial da região.

O Estatuto da Cidade deixou algumas lacunas ao não abordar questões que hoje se encontram no centro das atenções dos processos das cidades brasileiras, principalmente no âmbito de processos regionais que extrapolam, em muito, os limites políticos-administrativos municipais. O Guia para a Elaboração do Plano Diretor Participativo pelos Municípios e Cidadãos produzido pelo Governo Federal, no ano de 2004, através de uma parceria entre o Ministério das Cidades e o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), traz um capítulo que trata a respeito do Plano Diretor e o Desenvolvimento Regional. Ademais, conforme o referido Guia devia-se aproveitar os processos de discussões dos Planos Diretores municipais para o avanço no sentido de se construir novas metodologias para o tema planejamento espacial metropolitano ou regional (MINISTÉRIO DAS CIDADES/CONFEA, 2004).

Na proposta de revisão do Plano Diretor de Aracaju apenas no item referente a estruturação urbana trata-se do objetivo de estruturar o espaço da cidade e suas relações metropolitanas, aliás faz-se referência a preocupação em desenvolver a integração metropolitana através da articulação da gestão política com os municípios limítrofes ao município de Aracaju. Todavia, nada específico e detalhado que possa servir como parâmetro para questões que possam aparecer e mesmo as que já estão postas.

O Fórum em Defesa da Grande Aracaju<sup>8</sup>, preocupado com os problemas urbanos na Região Metropolitana, promoveu, conforme noticiado na mídia, um amplo debate sobre as alterações que a Câmara de Vereadores vem aprovando no Plano Diretor de São Cristóvão; as audiências públicas para debater a mobilidade urbana do município de Barra dos Coqueiros; e fez ainda uma avaliação das audiências públicas realizadas pela Prefeitura de Aracaju para a revisão do Plano Diretor da capital. Conforme noticiado, São Cristóvão teve duas leis aprovadas recentemente que introduziram mudanças nas normas urbanísticas mesmo antes do prazo para

---

<sup>8</sup> O Fórum de Defesa da Grande Aracaju (FDGA), lançado no ano de 2009, é uma organização sem fins lucrativos, aberto que em coletivo discute os problemas urbanos da Região Metropolitana de Aracaju. Disponível em <https://www.facebook.com/Forum-em...da-Grande-Aracaju>, acesso em 18/01/2016.

a revisão do Plano Diretor e sem a realização de audiências públicas, como preconiza o Estatuto da Cidade (Disponível em: <http://senoticias.com.br/se/?p=82231>, acesso em 18/01/2016).

Já a Barra dos Coqueiros teve seu Plano Diretor alterado no final de 2014 e um novo zoneamento foi realizado. De acordo com representantes do Fórum da Grande Aracaju, a zona rural do município foi transformada em zona de expansão urbana e a zona de expansão foi transformada em zona urbana, mesmo sem o cumprimento dos requisitos legais objetivos, principalmente pela total ausência de infraestrutura das novas zonas urbana e de expansão urbana. Inclusive, durante audiência pública o representante do Fórum protocolou um documento pedindo dentre outras coisas a anulação da alteração promovida no Plano Diretor em 2014 (Disponível em [http://www.nenoticias.com.br/91803\\_forum-denuncia-manobra-em-barra-dos-coqueiros.html](http://www.nenoticias.com.br/91803_forum-denuncia-manobra-em-barra-dos-coqueiros.html), acesso em 18/01/2016).

A necessidade de uma gestão compartilhada ou do tratamento conjunto dos problemas e potencialidades dos municípios que compõem o espaço metropolitano de Aracaju mostra-se cada vez mais eminente. Torna-se, de tal modo, importante discutir sua trajetória normativa no intuito de refletir sobre as dificuldades que se impõem na tentativa de um planejamento urbano no contexto metropolitano.

Os aglomerados urbanos, os embriões das futuras regiões metropolitanas, se materializaram em Sergipe na Lei Estadual Nº 2371, de 30 de abril de 1982, cujo artigo primeiro consta: “fica estabelecida a região da Grande Aracaju, Barra dos Coqueiros, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro, Santo Amaro das Brotas e São Cristóvão” (SERGIPE, 1982). No ano de 1986, a Região da Grande Aracaju foi ampliada para 9 municípios pela Lei Nº 2607, tendo sido acrescido os municípios de Itaporanga d’Ajuda e Riachuelo. Conforme Machado (1990), a ampliação da Região da Grande Aracaju refletia a preocupação e o interesse do Estado em estruturar sua região metropolitana.

No entanto, de acordo com Lei Complementar Estadual nº 86, de 25 de agosto de 2003, no seu artigo 2º, “A Região Metropolitana de Aracaju é constituída pelo agrupamento dos municípios de Aracaju, São Cristóvão, Nossa Senhora do Socorro e Barra dos Coqueiros, tendo como sede o município de Aracaju”. De acordo com a referida lei, sua criação objetiva realizar de forma integrada, ações de organização, planejamento territorial e de execução de funções públicas de interesse comum.

No ano seguinte, pela Lei Complementar nº 5355, é instituído o Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju (CONDEMETRO). Este é criado na condição de órgão colegiado de caráter deliberativo, com função normativa. Sua primeira

função corresponde a aprovação da implantação da Região Metropolitana de Aracaju, o que ainda, até esta data, não aconteceu. Conforme Santos, Fernandes e Teixeira (2013, p. 380),

Criou-se um órgão colegiado, o CONDEMETRO, que na prática existe apenas no papel uma vez que atores políticos centrais nesse processo (prefeituras e governo do estado) não fizeram o esforço adequado para que a gestão metropolitana se materializasse com base em políticas públicas comuns ao novo território. Pelo contrário, cada município continua olhando, apenas, para as suas questões.

Nos anos que se seguiram, como pode ser constatado no quadro 3.1, outras leis foram criadas (5656/2005; 6130/2007; 6344/2008; 24338/2007; 6615/2009 e 7116/2011), na perspectiva de um planejamento a nível metropolitano.

**Quadro 3.1:** Síntese da trajetória normativa da Região Metropolitana de Aracaju

Lei Federal Complementar nº 14, de 14 de junho de 1973	Cria as primeiras regiões metropolitanas do Brasil: São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.
Lei Estadual nº 2371, de 30 de Abril de 1982	Cria a Região da Grande Aracaju.
Lei Estadual nº 2607 de 1986	Amplia a região da Grande Aracaju para 9 municípios: Aracaju, Barra dos Coqueiros, Laranjeiras, Maruim, Nossa Senhora do Socorro, Santo Amaro das Brotas, São Cristóvão, Itaporanga d'Ajuda e Riachuelo.
Lei Complementar Estadual nº 25, de 29 de dezembro de 1995	Cria a Região Metropolitana de Aracaju e dá providências correlatas.
Lei Complementar Estadual nº 86, de 25 de agosto de 2003	Dá nova redação à Lei Complementar nº 25, de 29 de dezembro de 1995, que cria a Região Metropolitana de Aracaju e dá outras providências correlatas.
Lei Ordinária nº 5.355, de 4 de junho de 2004	Dispõe sobre a instituição do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Aracaju – CONDEMETRO e dá providências correlatas.
Lei Estadual nº 5375 de 2004	Cria as regiões de planejamento incluindo uma Região intitulada de 'Grande Aracaju' composta pelos municípios de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros.
Lei Estadual nº 5656 de 2005	Cria a Secretaria de Estado de Integração de Serviços Públicos Metropolitanos (SECMETRO), com a finalidade de desenvolver funções governamentais referentes a integração de serviços públicos metropolitanos.
Lei nº 6.130, de 02 de abril de 2007	Extingue a SECMETRO.
Lei nº 6.344 de 2008	Dispõe sobre a organização básica da recém criada Secretaria de Transportes e Integração Metropolitana (SETRAN).
Decreto Estadual nº 24338 de 2007	Institui os territórios de planejamento do Estado de Sergipe. Dentre os oito territórios criados, o território da Grande Aracaju, composto por nove municípios incluindo a Região Metropolitana de Aracaju.
Lei nº 6.615 de 2009	Extingue a SETRAN e transfere suas atribuições a Secretaria de Estado da Infraestrutura (SEINFRA).
Lei nº 7.116 de 2011	Institui a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano (SEDURB) com competência de coordenar e auxiliar no desenvolvimento das ações de interesse da Região Metropolitana.

**Fonte:** Santos, Fernandes e Teixeira (2013)

**Organização:** Autora

Finalmente, após mais de uma década em trâmite, foi instituído o Estatuto da Metrópole pela Lei Federal Nº 13.089, de 12 de Janeiro de 2015. O artigo 1º da referida Lei

Estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em



aglomerações urbanas instituídas pelos estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a ações que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano.

Diante desta nova Lei, a classificação de Aracaju como uma região metropolitana, ou um aglomerado urbano deverá ser revista. Órgãos oficiais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e o Instituto de Pesquisas Aplicadas (IPEA), classificam a região metropolitana de Aracaju como um aglomerado urbano e não metropolitano. Todavia, no Estatuto da Metrópole, consta três importantes definições que trazem novas reflexões sobre alguns pontos:

aglomeração urbana: unidade territorial urbana constituída pelo agrupamento de 2 (dois) ou mais Municípios limítrofes, caracterizada por complementaridade funcional e integração das dinâmicas geográficas, ambientais, políticas e socioeconômicas;

**metrópole: espaço urbano com continuidade territorial que em razão de sua população e relevância política e socioeconômica, têm influência nacional ou sobre uma região que configure,** no mínimo, a área de influência de uma capital regional, conforme os critérios adotados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE;

**região metropolitana: aglomeração urbana que configure uma metrópole** (BRASIL, 2015, grifos nossos).

Os destaques dados nas definições trazidas no texto acima buscam chamar atenção ao entendimento dado a palavra ‘metrópole’. Assim, deve-se aceitar o ‘**espaço urbano**’ compreendido pela capital Aracaju e as cidades limítrofes de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros como uma ‘**região metropolitana**’, pelas características demográficas e econômicas dessa área e pela influência que exercem no contexto estadual e regional.

Diante do apresentado, mesmo com a legalização e a implantação de fato da Região Metropolitana de Aracaju, ficam os questionamentos quanto a atuação da mesma na prática, ou seja, no planejamento e na gestão do desenvolvimento urbano-regional. Apesar das relações socioeconômicas que existe entre os municípios lindeiros, inexistente ainda uma política integrada efetiva, em outras palavras, a prática efetiva de um planejamento urbano-regional ainda está distante.



### **3.4 Entre espaços abertos e espaços fechados: a imagem dos condomínios horizontais exclusivos e as relações entre o público, o privado e o coletivo**

Ao se levantar muros ao redor de loteamentos e se restringir o acesso através da instalação de guaritas, se captura as áreas públicas e se infringe não só a norma, mas o ideal de cidade aberta e democrática. Por disporem de uma infraestrutura planejada para atender adequadamente seus residentes, os condomínios fechados parecem reproduzir no espaço intramuros uma cidade de menor porte (FERREIRA, 2012). Todavia, as relações que se estabelecem entre os de dentro e entre os de fora desses espaços residenciais fechados, assim como as relações entre o próprio condomínio e o urbano remetem mais a um ideal de morte da cidade, de anticidade (JACOBS, 2000), de negação da cidade (MELGAÇO, 2012) e ascende o debate acerca dos espaços públicos e privados na cidade e o protagonismo dos espaços condominiais nesta discussão.

Na busca por uma cidade ideal e exclusiva, na qual se pode evitar o indesejável, como por exemplo os pedintes ou vendedores batendo à porta e na qual se consegue prever o que ocorrerá, se antecipa, de certa forma, o planejamento e cria-se uma cidade paralela, na qual os ideais de exclusividade e individualismo se fazem bem presentes (SPOSITO, 2003; MELGAÇO, 2012). O Complexo Alphaville, por exemplo, que vem sendo implantado no município da Barra dos Coqueiros, anuncia a ideia de um bairro planejado que dispõe de uma completa infraestrutura, além de um Plano Diretor de Segurança exclusivamente elaborado de acordo com a realidade do lugar no qual o empreendimento se insere, como se constata no texto disponível no site da empresa

Proposta exclusiva de planejamento urbano, por meio do desenvolvimento de empreendimentos horizontais que conciliam preservação ambiental, planejamento urbano, infraestrutura altamente qualificada e o comprometimento com a sociedade (Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/institucional/empresa> acesso em 20/02/2012)

Aliás, como discute Sposito (2003), a ideia de planejamento é extremamente utilizada como fator de valorização desses espaços residências fechados, pois os contrapõe ao restante da cidade. O setor imobiliário atenta-se cada vez mais às necessidades e anseios de uma camada da população que se encontra numa situação privilegiada do poder da escolha. A Dahma Urbanizadora, por exemplo, anuncia ter seus empreendimentos assentados nos pilares da segurança, lazer, infraestrutura e normas construtivas e de ocupação. A empresa divulga a seguinte missão:

Desenvolver empreendimentos urbanísticos com o melhor conceito integrado de moradia, lazer, segurança e respeito ao meio ambiente, aliado a uma infraestrutura altamente qualificada. Dessa forma, a Damha Urbanizadora **transforma a vida das pessoas e das comunidades** em que está inserida, tornando-se elemento fomentador da transformação (Disponível em: <http://www.damha.com.br/institucional/valores/> acesso em 20/02/2016, **grifos nossos**)

Ao prometer aos seus clientes um padrão diferenciado de moradia que une infraestrutura qualificada e respeito às normas ambientais e ao declarar como missão transformar as vidas dos compradores e até mesmo daqueles da comunidade, ou seja, que estão no entorno do empreendimento, a empresa parece tomar para si o papel que deveria ser desempenhado pelo poder público e associa a posse de uma residência em seus complexos à uma autorrealização de seus clientes. No mesmo diapasão, a Alphaville Urbanismo promete

Polos **planejados, autossuficientes e sustentáveis**, compostos por infraestrutura completa e planejados para um padrão racional de ocupação, que garanta **harmonia entre o espaço urbanizado e o meio ambiente**. Além de **qualidade de vida**, garante a valorização progressiva do empreendimento. (Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/institucional/empresa> acesso em 20/02/2012, **grifos nossos**)

As promessas dos empreendedores são no mínimo audaciosas. Como se pode garantir numa sociedade tão desigual como a nossa que um *habitat* urbano seja totalmente planejado, autossuficiente e sustentável? Como um segmento do espaço urbano pode tornar-se independente a ponto de não depender do contexto no qual está inserido? Como prometer qualidade de vida, algo tão subjetivo e individual? Parece ter faltado um pouco de cuidado com o teor das promessas.

A empresa de urbanismo Prisma Incorporadora que tem atuado no nordeste brasileiro sendo responsável pelo projeto do Haras Residence Sergipe, localizado na zona rural de São Cristóvão, por exemplo, recebeu neste ano de 2016 um prêmio internacional concedido por aqueles do ramo da arquitetura, engenharia, paisagismo e empresários da construção civil como pode-se constatar em notícia publicada no site da empresa.

O Haras Residence, um produto da Prisma Incorporadora, se destacou mundialmente pelo projeto elaborado para Vitória da Conquista, recebendo a chancela de "**Altamente recomendável para morar**" e foi classificado em primeiro lugar nas Américas, para disputar a final do concurso, na categoria de Condomínio Cinco Estrelas pelo International Américas Property Awards, que acontecerá em Londres, em dezembro de 2015. O Haras Residence - Vitória da Conquista foi o vencedor do "American Property Awards 2015-2016", realizado pelo Grupo Bloomberg Television, na categoria Arquitetura e Paisagismo. Este prêmio é considerado o "Oscar" da Arquitetura mundial e reúne os melhores do mundo, avaliados, criteriosamente, por uma bancada de

profissionais renomados internacionalmente. Participam do International Américas Property Awards, que tem como objetivo reconhecer a excelência no setor imobiliário mundial e promover um padrão internacional de qualidade construtiva, os melhores profissionais da arquitetura, engenharia civil, paisagistas e empresários da construção civil do mundo. (Disponível em: <http://www.prismaincorporadora.com.br/?sessao=noticia&noticiaid=26> Acesso em 10/03/2016, **grifo nosso**)

Percebe-se que os condomínios são projetados como verdadeiras obras de arte. Tudo é pensado, planejado e arquitetado rigorosamente em todos os detalhes para se criar um espaço quase perfeito. E assim, esses espaços se tornam **‘altamente recomendáveis para morar’**. As imagens e os textos nas peças publicitárias estão cada vez mais bem elaborados e os promotores imobiliários apresentam aos clientes um discurso com argumentos altamente sedutores. Mas, como bem já alertou Jacobs (2000), uma cidade não pode ser uma obra de arte, pois quando lidamos com assentamentos humanos estamos lidando com vidas em seu aspecto mais complexo e intenso. Da mesma forma, os espaços residenciais fechados, e numa versão mais atualizada, os denominados complexos urbanísticos que tentam ser mini cidades, apresentam complexidades imprevisíveis e que fogem ao controle de qualquer planejamento elaborado por um profissional ou uma equipe. Até porque nenhum projeto urbanístico pode prever os conflitos advindos das relações de vizinhança que estarão presentes numa vida entre muros e também das relações que se estabelecerão entre o espaço planejado e o restante da cidade.

Os condomínios horizontais exclusivos correspondem a espaços recortados e fechados e que, normalmente, se encontram desconectados da malha urbana consolidada. Mas, apesar de disporem de uma infraestrutura urbana interna completa, na maioria das vezes, e de se localizarem próximos a vias expressas que os conectam rapidamente com grandes centros urbanos, os condomínios estão na cidade e dela dependem.

Os muros, as longas quadras que ocupam os condomínios e os grandes vazios urbanos provocam uma ruptura territorial, ou seja, uma descontinuidade da malha urbana da cidade (Figura 3.10). A proliferação destes grandes empreendimentos prejudicam a mobilidade e a acessibilidade de determinados espaços pelos transeuntes que circulam nestas áreas. Além de aumentar a sensação de insegurança daqueles que caminham nas redondezas.

**Figura 3.10-** Zona de Expansão: muros de condomínios



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

A ausência de uma diversidade de atividades, já que estes espaços se tornam exclusivamente residenciais, criam ruas, quadras e bairros fantasmas no qual a insegurança reina e o simples ato de caminhar nesses corredores totalmente ausentes de vitalidade se torna um ato de coragem. Assiste-se assim a criação daquilo que Jane Jacobs (2000) denuncia como um dos grandes terrores dos espaços urbanos: “a grande praga da monotonia”. Produz-se assim ruas cegas, sem vigilância externa que vão apresentar uma correlação direta com a insegurança urbana.

Como observa-se em trabalho de campo realizados na Zona de Expansão de Aracaju, área que apresenta a maior concentração desta tipologia urbana, dentre os condomínios visitados observa-se a ocorrência de muros permeáveis, ou seja, com a superfície vazada, particularmente os localizados ao longo da Rodovia José Sarney e que apresentam seu pórtico de entrada voltado para o mar. Nos residenciais que se localizam ao longo da Rodovia dos Náufragos, a maioria dos muros são impermeáveis, ou seja, com suas superfícies totalmente vedadas (Figura 3.11).

Todavia, como já mencionado anteriormente, mudanças no tamanho das quadras e no padrão dos muros estão sendo propostas no projeto de Lei que altera o Plano Diretor vigente para o município de Aracaju. O Art. 89, se aprovado, propõe que todos os muros frontais de lotes e testadas de condomínios para as vias obedecerão à exigência de 75% de sua superfície vazada (FRANÇA & SEPLOG, 2015). Assim, uma maior permeabilidade talvez possa amenizar alguns dos transtornos mencionados.

**Figura 3.11** – Zona de Expansão de Aracaju: padrão do muros em condomínios, permeáveis e impermeáveis



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

Nos Planos Diretores, tanto de Aracaju, quanto da Barra dos Coqueiros, preconiza-se como uma de suas diretrizes a consagração do uso misto entre residências e demais atividades, como característica básica das cidades (Art. 123, da Lei Plano Diretor Barra dos Coqueiros e Art. 159 do Plano Diretor de Aracaju). Aliás, o anteprojeto de Revisão do Plano Diretor de Aracaju traz a introdução dos Corredores de Vitalidade Urbana, que consistem em eixos viários vocacionados para o uso de atividades mistas, dotados de maior infraestrutura urbana. A aprovação e a proliferação dos CHE's, os de grande porte principalmente, fere, então, uma das diretrizes que se tem para o planejamento urbano das cidades.

A relação entre o público, o privado e o coletivo está presente nos espaços condominiais. O espaço fechado dos condomínios se contrapõe ao espaço aberto das cidades. Os espaços públicos por excelência, as ruas, as calçadas, as praças, no interior dos condomínios, encontram-se isolados e de uso restrito e exclusivo àqueles que moram, veraneiam ou que são autorizados a utilizá-los. Todavia, esses espaços não são privados, e tampouco públicos, mas

sim de uso coletivo. O uso desses espaços está submetido a normas e regulamentos presentes nas disposições legais em vigor, ou seja, pelo Novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal Nº 10.406/2002), pela Lei de Condomínio (4.591/64) e pela Convenção dos Condomínios e Regimento Interno que são estabelecidos pelo coletivo dos condôminos. Aliás, a Convenção dos Condomínios não pode ter itens que contrariem as leis municipais, estaduais e federais. O Novo Código Civil Brasileiro nos artigos 1.331 a 1.358 substituiu a Lei de Condomínio. Esta continua em vigor apenas na parte referente à incorporação imobiliária, instituto que não foi abrangido pela nova lei. De acordo com Ferreira (2012), muito além das atividades, as regras de conduta para o uso dos espaços coletivos refletem a forma de organização socioespacial, influenciam as vivências e o estilo de vida dos moradores. Conforme Sposito (2003, p.17),

A existência de normas para edificações próprias dos loteamentos fechados são muito mais restritivas que aquelas praticadas pela legislação urbana municipal e mostram que o planejamento se adianta, evitando que, nestes espaços, a diferenciação apareça, seja do ponto de vista econômico, seja do ponto de vista social, seja do ponto de vista arquitetônico (SPOSITO, 2003, p. 17).

Conforme consta no site da Alphaville Urbanismo, por exemplo,

As regras construtivas são essenciais para garantir o **padrão das casas**. Todos os empreendimentos da Alphaville Urbanismo têm normas específicas de qualidade construtiva e de ocupação.

Com o contrato de compra e venda, o cliente da Alphaville Urbanismo recebe também a documentação completa e detalhada sobre os cuidados empregados na construção das casas. Esse conjunto inclui as **normas de uso e de ocupação do solo**, que funciona como uma espécie de **lei de zoneamento particular**. Aplicadas às edificações, essas regras estabelecem parâmetros e limites como o número máximo de pavimentos, a metragem mínima de recuos e o limite de impermeabilização do solo, entre outros itens. Isso garante a qualidade urbanística do condomínio, **ocupado de forma ordenada**.

(Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/institucional/historia> acesso em 20/02/2016, **grifos nossos**).

A tentativa de uma padronização interna, de uma homogeneização nos espaços residenciais fechados, seja do ponto de vista social, econômico ou arquitetônico, denota mais uma contradição ao que se entende por cidade aberta e democrática na qual o convívio com as diferenças e entre os diferentes se constitui um de seus princípios básicos (VITTE, 2002). Todavia, a padronização não garante uma harmonia nas relações interpessoais e nas relações de vizinhança. A ideia da formação de uma comunidade parece até bem simples como o promotor imobiliário pretende apresentar.



Alphaville Urbanismo cria espaços para se viver bem. Espaços onde projetos e sonhos se tornem realidade. **Onde vizinhos formem verdadeiras comunidades.** Onde zelar pelo meio ambiente seja tarefa e direito de cada um. Para isso, converte expertise em equilíbrio entre tecnologia e natureza, e excelência em perenidade.

Cresce trazendo desenvolvimento às pessoas, às organizações e à própria sociedade. Conecta-se com seus públicos e permanece atenta aos desafios do seu tempo e do futuro.

Assim, Alphaville Urbanismo soma esforços, aproxima pessoas e ideias para tornar possível o bem-viver.

(Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/institucional/historia> acesso em 20/02/2016, **grifo nosso**)

Porém, na realidade entre muros, a complexidade é muito maior. Uma moradora a seis anos de um condomínio localizado na Zona de Expansão de Aracaju, por exemplo, relatou ter feito questão de ao se mudar para o condomínio, de bater de porta em porta dos outros condôminos e convidá-los para almoçar em sua casa para que pudessem se conhecer melhor. Assim, os moradores mais antigos foram tentando acolher os novos que iam chegando. Mas, ainda conforme a moradora, com o passar dos anos essa relação entre vizinhos foi ficando mais difícil e hoje parece que aqueles que chegam preferem se isolar. Quando Jane Jacobs (2000) discute a autogestão dos lugares enfatiza, justamente, a importância dos primeiros moradores no estabelecimento das redes de relações nos assentamentos urbanos. Na sua visão, essas redes são nada mais que o ‘capital social insubstituível’ e se faz necessário existir para que a autogestão possa funcionar.

Todavia, na atualidade, os valores individualistas se encontram bastante disseminados e na vivência entre muros eles, às vezes, parecem ainda mais fortes. Apesar de depoimentos que sinalizem para uma maior fraternidade entre os condôminos também foram coletados relatos que caminham para o sentido contrário. Uma moradora há três anos de um condomínio de São Cristóvão deixa bem claro que o que a mesma busca é isolamento e tranquilidade e que procura não estreitar demais os laços com os vizinhos justamente para não ser incomodada.

Mais uma vez, Jane Jacobs (2000) auxilia na compreensão dos fatores que levam cada vez mais ao isolamento entre aqueles que convivem tão próximos. Conforme a referida escritora, mesmo na cidade aberta as ruas tem se tornado cada vez mais impessoais. Nas suas palavras, “em lugares da cidade que carece de um vida pública natural e informal, é comum os moradores manterem em relação aos outros um isolamento extraordinário” (JACOBS, 2000, p. 70). Na verdade, escolhe-se entre o compartilhar tudo ou nada, ou seja, entre o partilhar ou isolar-se. Os condomínios horizontais exclusivos se mostram como bons exemplos desta

situação. Para Bauman (2003), na verdade, o que se está criando são **simulacros de comunidades**. Na diferenciação que este sociólogo faz entre comunidades estéticas e comunidades éticas, fica claro que os condomínios se adequam, de certa forma, mais a primeira, que conforme o autor se constituem no consumo como signo palpável de mérito, ao contrário das comunidades éticas que se assentam no compartilhamento fraterno.

De forma semelhante, na Barra dos Coqueiros o sentimento de uma parcela da comunidade local caminha no mesmo sentido. “As muralhas estão chegando na Barra com as pragas dos condomínios. Cada condomínio, uma declaração de incompetência do prefeito da cidade.” (Disponível em: [www.abarraeanoticia.blogspot.com.br/2013/07](http://www.abarraeanoticia.blogspot.com.br/2013/07). Acesso em 16/02/2016).

Outro blogueiro também escreve sobre a condominização de parte da Barra dos Coqueiros.

**A BARRA VIROU A CIDADE DE CONDOMÍNIO FECHADO. PASMEM INTERNAUTAS!**

Todo o lado esquerdo Barra/Praia da Costa (Atalaia Nova), tem três empreendimentos. Quintas do Lago, Brisas de Atalaia e Allpha Ville. Classe A. Lado direito Barra/Praia da Costa (Atalaia Nova), Alpha Ville, JNunes, Celi. Ainda sobram áreas. Isso é a nova Barra dos Coqueiros. Barra/litoral norte, até o Capuan (4 kms), empreendimentos Maikay e Thay (Laredo), beiram o mar. Imperial, lado do rio Pomonga. Barra dos Coqueiros (chegada) tem Imperial, Casa Nova, Engeb, União, Habitacional, J. Nunes. É uma avalanche de novos empreendimentos. Todos esses empreendimentos têm trazido recursos para o cofre público do município através dos impostos; IPTU, ITBI. Até o momento o arrote [nome do blog] procurou o setor de tributos, e não souberam responder os valores arrecadados até agora. Mais podem ter certeza de uma coisa, já foram Milhões de Reais. Até o momento, nem um centavo foi investido na cidade, é só você andar no município, não tem uma obra com recursos próprio da prefeitura. As obras que foram construídas e estão em andamentos todas com recursos do Governo Federal e Estadual. A ONDE ESTÁ O DINHEIRO SERÁ QUE O GATO COMEU??? PERGUTAR NÃO OFENDE! (Disponível em: <http://oarrote-noticias.blogspot.com.br/2011/12/barra-virou-cidade-dos-condomino.html> , Acesso em 14/03/2016)

A indignação destes ‘blogueiros’ com a aprovação, por parte do poder público municipal, da implementação de uma série de empreendimentos no formato de condomínios fechados no município da Barra dos Coqueiros, traduz, de certa forma, um modelo de desenvolvimento urbano que, certamente, não tem a aprovação de todos e que suscita reflexões diversas daqueles que são impactados pela sua instalação. Entretanto, a aprovação e a implantação de CHE’s apresenta algumas vantagens para a municipalidade. Conforme militante do Fórum da Grande Aracaju<sup>9</sup>, as vantagens são:

<sup>9</sup> Em entrevista concedida a autora em 19/02/2016



Aumento da arrecadação; o valor por compensação/multa a ser pago pelos empreendedores; movimentação do comércio local, apesar que muito pouco, já que na verdade se constituem de condomínios dormitórios e seus moradores continuam a realizar suas compras e serviços na capital. No caso da Barra dos Coqueiros, por exemplo, a ponte não vai suportar a demanda proveniente dos novos condomínios. É urgente a discussão sobre mobilidade metropolitana. Sou pessimista quanto as melhorias, mas sei também que se não tivéssemos atuando estaria muito pior. O capital é muito forte, além da atuação do poder público que muitas vezes está a favor das construtoras. Os condomínios são formas agressivas de urbanização porque destroem o que tiver pela frente. Quanto ao IPTU, a atualização da planta de valores, apesar de necessária, foi feita de forma arbitrária. O reajuste chegou em alguns casos a 1000%. Inclusive houve uma manifestação dos moradores de condomínios na prefeitura da Barra dos Coqueiros.

Os benefícios que a implantação destes empreendimentos residenciais fechados possam trazer para o município parecem estar aquém dos transtornos advindos. A força do capital imobiliário assim como a convivência e a fragilidade do poder público torna o desafio de um ordenamento territorial que garanta o direito a cidade para todos ainda maior. O aumento abusivo do IPTU, inclusive, foi notícia de jornais no ano de 2014, (Figura, 3.12).

Outro problema que se apresenta com a implantação dos CHE's se refere a questão ambiental. O discurso da sustentabilidade está presente em praticamente todo projeto das empresas de urbanismo. Textos como “sempre em harmonia com a natureza e lado a lado com a sustentabilidade” (Disponível em: [www.empreendimento.laredo.com.br](http://www.empreendimento.laredo.com.br). Acesso em 14/12/2015) são recorrentes nos anúncios publicitários e nos sites das empresas. No entanto, o que se tem observado é a privatização de praias, a construção em áreas de preservação permanente, a impermeabilização de solos e os consequentes problemas de drenagem decorrentes. Enfim, impactos antrópicos que comprometem a qualidade ambiental dos espaços nos quais estes empreendimentos se instalam.

Dispostos, na maioria das vezes, no entorno das cidades e próximos a vias de rápido escoamento, os condomínios vão sendo responsáveis pela formação de bolsões urbanos desarticulados da malha compacta das cidades. O planejamento de espaços metropolitanos requer conhecimento e experiência. A privatização do planejamento urbano é mais um elemento que torna a questão do ordenamento territorial ainda mais complexo. As dificuldades que os gestores demonstram no planejamento no âmbito municipal oferecem pistas dos desafios para se partir para um planejamento no âmbito urbano-regional.

Figura 3.12 – Notícia sobre o aumento abusivo do IPTU



Fonte: [www.facebook.com/CanaldaBarra/photos/a.247614842034064.57709.247593622036186/476825669112979/?type=1&theater](https://www.facebook.com/CanaldaBarra/photos/a.247614842034064.57709.247593622036186/476825669112979/?type=1&theater) Acesso em 14/03/2016

Na verdade, se percebe diante de toda normatização destes condomínios de alto padrão verdadeiros “Códigos de Urbanismos” que são, na maioria das vezes, cumpridos na íntegra pelos condôminos para que se evitem as severas multas que são aplicadas. Na cidade aberta também há um grande número de leis, decretos, códigos que deveriam ser cumpridos pelos cidadãos e fiscalizados pelos órgãos competentes. Todavia, a realidade é de um espaço urbano que cresce e se desenvolve na penumbra. A fala de um condômino entrevistado ajuda nessa discussão: “aqui as regras são cumpridas, existe uma organização. Para construir tem normas e não se permite som alto. Até o trânsito é controlado. Lá fora não, ninguém respeita nada e ninguém” (morador/síndico de condomínio na Zona de Expansão Urbana de Aracaju).

Enfim, a complexidade da relação que se forma entre o conjunto de processos e formas que incidem no espaço e entre as esferas públicas e privadas do poder caracterizam, justamente, a heterogeneidade da metrópole. Os diferentes elementos que a compõem tornam esse espaço um misto de feições que se articulam e desarticulam e se configuram numa urbanização difusa do litoral metropolitano de Aracaju. Os condomínios horizontais exclusivos são responsáveis por uma dessas feições, abertas e fechadas ao mesmo tempo, onde o público, o privado e a dimensão coletiva se confundem.

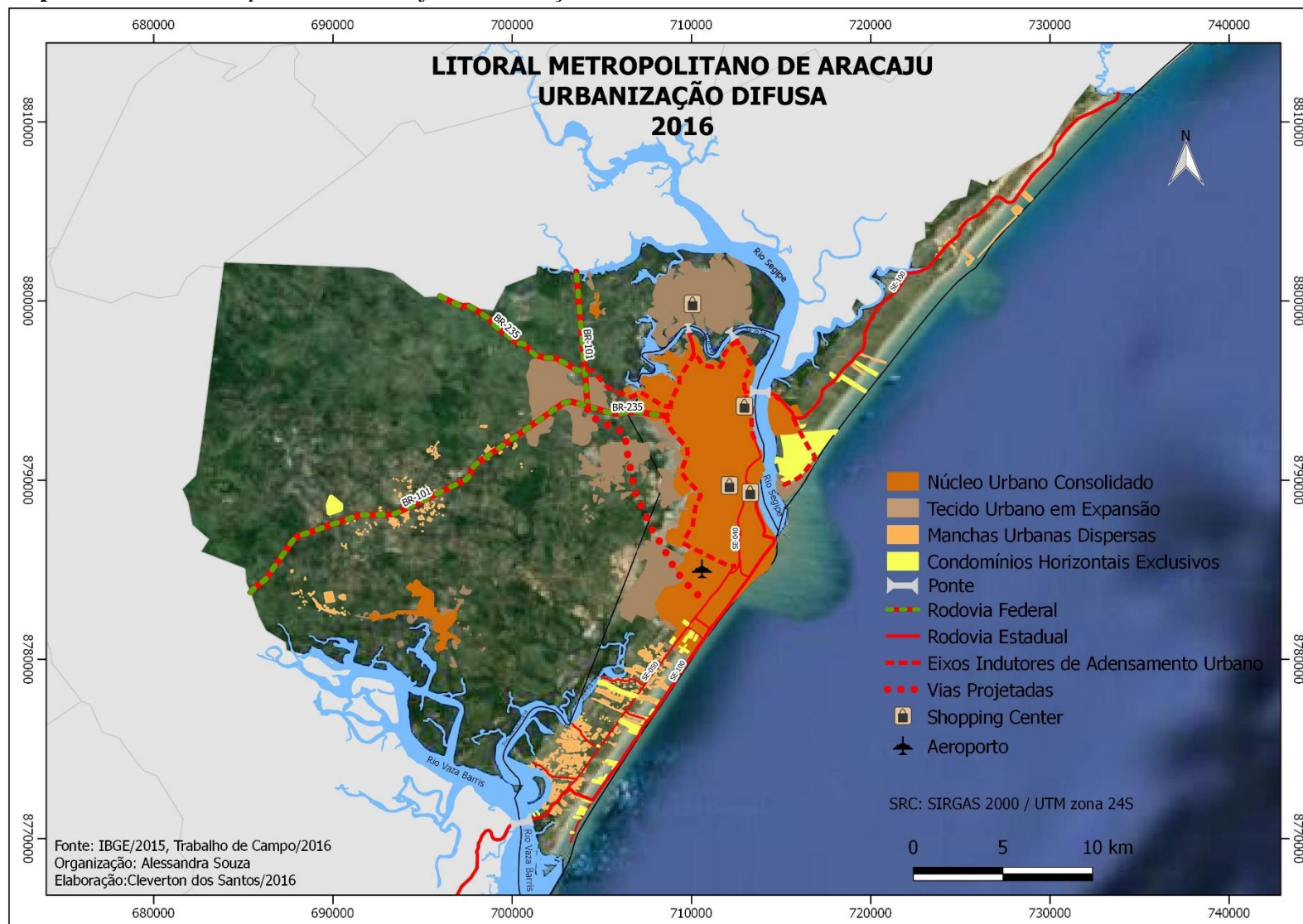
#### 4 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS: EXPRESSÃO SOCIOESPACIAL

O fenômeno urbano contemporâneo toma formas e desenhos que extrapolam os limites municipais, ganham contornos e se configuram como uma urbanização extensiva, difusa, dispersa. De acordo com Monte-Mor (2005, p. 438), esse processo ocorre com o avanço do tecido urbano “sobre o espaço rural e regional redefinindo-o, subordinando-o e integrando-o ao sistema urbano-industrial gerado nas aglomerações metropolitanas e nos centros principais”.

Aracaju manteve seu núcleo urbano compacto até por volta de 1960. Posteriormente e de maneira paulatina, dispersou-se e transbordou para os seus espaços rurais e para os municípios limítrofes. O geógrafo espanhol Precado Ledo (2004) teoriza sobre a cidade compacta, congestionada e afastada do campo que se expande para um espaço mais livre, mais próximo a natureza, visto que os homens do século XXI procuram, entre outras coisas, um diálogo interior com o chamado meio natural. Guardada as particularidades da realidade analisada pelo referido autor, o espaço hora em questão se espraiou para sua zona rural, mas num reforço do modo de vida urbano. O adjetivo “difuso” atribuído ao termo urbanização ajuda, como bem reflete Sposito e Goes, (2013), a expressar a sobreposição e a combinação de usos rurais e urbanos do espaço, assim como auxilia na compreensão da tendência de difusão de valores urbanos pelo meio rural.

A atuação do Estado através de políticas públicas e incremento de infraestruturas, equipamentos e serviços, a implantação dos conjuntos habitacionais nas periferias dos municípios que compõem o setor metropolitano, o movimento residencial espontâneo da autoconstrução, o desenvolvimento do turismo, o surgimento de uma nova concepção socioespacial através da proliferação dos shopping centers, os condomínios como novas formas de *habitats* urbanos e a melhoria nos acessos pela construção de novas vias e duplicação de alguns eixos, como já discutido anteriormente, são manifestações da urbanização difusa que vem se configurando no Litoral Metropolitano de Aracaju (Mapa 4.1). O foco, nesta pesquisa, será dado à proliferação de condomínios horizontais exclusivos, destinados a primeira e segunda residência em meios rurais e litorâneos que se configuram como uma nova frente na metropolização do Litoral Sergipano. O olhar dos condôminos sobre a dinâmica socioespacial também será considerado.

**Mapa 4.1- Litoral Metropolitano de Aracaju – Urbanização Difusa, 2016**



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015



No Litoral Sergipano, particularmente no seu setor metropolitano, existe ainda um considerável estoque de terras não edificadas e dotadas de amenidades naturais que são transformadas em atributos de valorização econômica do solo urbano. A melhoria nas infraestruturas e nas vias de acesso e a constante especulação imobiliária atribuem novo valor a essas áreas que adquirem novos conteúdos pela moda do morar e veraneiar no litoral. A construção dos condomínios horizontais exigem a disponibilidade de grandes glebas de terra, preservadas da expansão urbana. Essas terras são compradas por preços baixos e estocadas para posteriormente sofrerem uma valorização pelas amenidades naturais e artificiais criadas e vendidas através do marketing imobiliário.

Em Sergipe, na manifestação dos condomínios horizontais exclusivos vislumbra-se dois momentos nos quais velhas e novas formas e conteúdos deste fenômeno são identificadas. O primeiro movimento, que se deu ainda no final do século XX, caracterizou-se pelo surgimento desta nova forma de *habitat* urbano no espaço costeiro da Zona de Expansão de Aracaju. O condomínio de praia se apresenta, assim, num formato clássico, no qual o mercado imobiliário, de capital predominantemente local, investe na comercialização de lotes ou casas prontas em espaços murados e monitorados com toda uma infraestrutura de circulação, água e energia na parte interna do condomínio, mas com pouca ou nenhuma oferta de equipamentos de lazer. A princípio esses condomínios vão se destinar ao veraneio da elite aracajuana e atualmente há um uso misto, ou seja, abrigando primeiras e segundas residências.

A partir do século XXI, um novo momento vem se desenhando para o Litoral Metropolitano de Aracaju com investimentos do capital regional, nacional e internacional nas suas bordas litorâneas e de maneira mais tímida no hinterland continental. Observa-se um enobrecimento do espaço rural das áreas metropolitanas com mudanças no padrão do uso do solo após a implantação de empreendimentos residenciais. Novos conteúdos são atribuídos a segmentos periféricos que dispõem de amenidades naturais, praia e mata, que atraem a atenção particularmente dos promotores imobiliários que podem comprar grandes glebas de terra a preços baixos e assim ofertar este novo produto imobiliário.

As novas formas de *habitats* urbanos, os condomínios horizontais exclusivos, ganham novas roupagens, como os condomínios clubes de campo, de alcance regional, a exemplo do Haras Residence, além dos condohotéis e os *condoresorts*, com ampla oferta de atividades de lazer, de desporto ou até mesmo de comércio e serviços, com marcas já de renome nacional e internacional, como por exemplo, o Alphaville e o Damha, sendo estudados como imobiliário-turístico em pesquisa recente de Santos (2015).

Todavia, faz-se necessário mencionar que as velhas e as novas forma/conteúdo coexistem e movimentam a dinâmica socioespacial do Litoral Metropolitano de Aracaju e contribuem para a configuração de uma urbanização difusa. Pela dimensão que apresentam, aliado ao fato de serem isolados fisicamente por muros, os condomínios alteram a dinâmica urbano-regional e atuam como elementos estruturadores e trazem grandes desafios para o planejamento e ordenamento territorial.

Por último, vale salientar que a compreensão dos CHE's no contexto da urbanização difusa convida a análise do perfil dos proprietários, das motivações de compra, assim como das práticas socioespaciais e dos conflitos ambientais que, de uma maneira ou de outra, acabam comprometendo a qualidade dessa nova forma de *habitat* e de seu entorno.

#### **4.1 Condomínios de Praia da Zona de Expansão de Aracaju**

De maneira geral, uma casa de praia em um condomínio horizontal exclusivo passou a ser o sonho de consumo das classes privilegiadas a partir da década de 1990. Oferecidos na forma de lotes ou casas prontas, os condomínios horizontais exclusivos se tornaram a nova aposta do setor da construção civil do estado de Sergipe. Atraídos pela tranquilidade, pela qualidade ambiental e pela segurança oferecidos por esse novo produto imobiliário, a classe média e média alta sergipana passou a realizar o desejo de uma casa de praia num espaço residencial fechado na Zona de Expansão Urbana de Aracaju.

Conforme levantamento feito por França (2015), a concentração nos lançamentos de condomínios horizontais na ZEU se deu, principalmente, na primeira década do século XX. Os motivos que levaram a esta maior oferta estão associados a aprovação do Plano Diretor da cidade no ano 2000 e a maior oferta de serviços nesta área específica da cidade. A melhoria nas condições de acesso possibilitada pelo asfaltamento da Rodovia dos Náufragos e a conclusão da Rodovia litorânea José Sarney foram fatores que impulsionaram a proliferação de condomínios horizontais exclusivos nesta área. Foram ofertadas 2.752 unidades habitacionais nesta nova tipologia urbana em apenas dez anos. Entre os anos de 1990 à 2013, foram contabilizadas 4.770 unidades habitacionais em espaços residenciais fechados (FRANÇA, 2015).

Os agentes imobiliários propagam nos condomínios horizontais exclusivos a disponibilização de toda uma infraestrutura de pavimentação, iluminação, saneamento, esgotamento sanitário, segurança, e em alguns empreendimentos até mesmo esporte e lazer, no interior dos empreendimentos. Por outro lado, o poder público, na maioria das vezes, não consegue garantir no entorno de alguns condomínios, assim como na Zona de Expansão como

um todo, uma oferta básica de serviços e de infraestrutura para a comunidade local (Figura 4.1 e 4.2).

**Figura 4.1:** Zona de Expansão de Aracaju: infraestrutura precária no entorno dos condomínios horizontais exclusivos



**Figura 4.2-** Zona de Expansão de Aracaju: vias vicinais sem pavimentação



Fonte: Trabalho de Campo, 2014.

É evidente a fragilidade ambiental da ZEU, afinal a mesma se encontra, conforme o Plano Diretor, em uma ZAR (Zona de Adensamento Restrito), que, pela dispersão dificultam o provimento, por parte do poder público, de serviços e de infraestruturas. Assim, o contraste territorial entre esses espaços residenciais fechados e o restante da periferia é evidente. Nas visitas técnicas, observou-se, muitas vezes, infraestrutura de pavimentação e iluminação apenas no entorno ou nas ruas mais próximas aos condomínios. A grande quantidade de vazios urbanos, na verdade, áreas com características rurais, chama atenção neste espaço marcado por discontinuidades e em processo de fragmentação (Figuras 4.3 e 4.4).



**Figura 4.3** – Zona de Expansão de Aracaju: infraestrutura no entorno de alguns condomínios



**Figura 4.4** – Zona de Expansão de Aracaju: vazios urbanos



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

O condomínio de maior porte da Zona de Expansão é o Morada do Rio. Localizado às margens da Rodovia dos Náufragos, o condomínio ocupa uma área total de 537.626,00m<sup>2</sup> e sua extensão chega até o rio Vaza Barris. O empreendimento foi lançado pela Cosil Construções, uma empresa sergipana, no ano de 1995. Pela dimensão dos lotes, todos medindo 1.000m<sup>2</sup>, tem-se uma ideia do público ao qual foi destinado o empreendimento. Além do referido condomínio, mais dois residenciais dispõem de lotes cujas dimensões ultrapassam os 1000m<sup>2</sup>, o Condomínio Morada da Praia II, da Diniz Empreendimentos, um dos mais antigos, lançado em 1991. Lançado no ano de 2003, o Condomínio Lago do Paranoá da Construtora Cunha, localizado às margens da Rodovia José Sarney, dispõe de lotes que chegam a medir mais de 1500m<sup>2</sup> e ocupa uma área total de 209.000m<sup>2</sup>. O pórtico de entrada luxuoso e o alto padrão de construção do condomínio demonstra o alto poder aquisitivo de seus moradores (Figura 4.5)

**Figura 4.5** - Rodovia José Sarney: pórtico de entrada do Condomínio Lago Paranoá



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2014

Desde o ano de 2009, o número de construções deste tipo de empreendimento na Zona de Expansão de Aracaju sofre redução. Apenas dois condomínios, após autorização da justiça, puderam ser implementados na área delimitada para esta pesquisa. Destaque para o Reserva do Aimoré, lançado pela Construtora Cosil, localizado às margens da Rodovia dos Náufragos. Lançado no ano de 2014, este é um condomínio que se diferencia dos demais lançados na ZEU. São oitenta e cinco lotes numa área de 75.000m<sup>2</sup> com dimensões que variam entre 420m<sup>2</sup> e 735m<sup>2</sup>. O condomínio dispõe de um clube privativo e a oferta de uma gama de equipamentos e atividades para seus moradores como salão de festas, salão de jogos, fitness, fitness externo, pista de caminhada, píer, praça de convivência, solarium, piscina de biribol (vôlei aquático), piscina infantil, piscina com raia de 25m, deck molhado, quadra de tênis, campo gramado, quadra de vôlei de praia, playground e churrasqueira. Como se pode observar, com conteúdo bem mais complexo que os até então disponibilizados nesta área do litoral aracajuano. A peça publicitária do empreendimento explora a ideia da proximidade da praia, de paraíso, de tranquilidade e de exclusividade como forma de atração dos compradores (Figura 4.6). Todavia, o alto valor de comercialização dos lotes e a oferta de empreendimentos de mesmo formato mais baratos na Barra dos Coqueiros, por exemplo, possa ser as causas da sobra de lotes ainda não comercializados mesmo dois anos após o seu lançamento. A crise recente do setor imobiliário também joga um papel decisivo nas dificuldades recentes de venda.

**Figura 4.6** – Peça publicitária de lançamento do empreendimento Reserva do Aimoré



**Fonte:** Acervo da Autora

Atualmente, a Zona de Expansão Urbana de Aracaju está sob ação judicial. As autorizações para licenciamentos e construções estão sendo analisadas caso a caso. Todavia, conforme militante<sup>10</sup>, apesar do embargo, as construtoras continuam atuando na área de forma discreta. As construtoras temem que o novo Plano Diretor, que atualmente passa por processo de revisão, venha mais rigoroso em relação a preservação de lagoas, dunas e manguezais. Desta forma, esses ecossistemas estariam sendo rapidamente aterrados, desmontados e desmatados. Na opinião deste militante, o embargo tem uma ação mais positiva que negativa. Apesar da consciência que ocorra uma redução da oferta de trabalho à comunidade nativa, mesmo que seja oferta de trabalho precário, porteiros, zeladores, serviço doméstico e construção civil, a região ganha com a preservação ambiental.

Realmente, ao analisar-se a versão do Anteprojeto de Lei Complementar que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju (Disponível em: Acesso em 21/02/2016) observa-se uma “dureza” maior, quando comparado ao plano em vigência, no que se refere a questão ambiental (Quadro 4.1).

<sup>10</sup> Informações obtidas com, morador e militante de movimentos sociais da Zona de Expansão e coordenador do Fórum em Defesa da Grande Aracaju. Entrevista realizada pela autora em 19/02/2016.



**Quadro 4.1**– Comparativo do Plano Diretor vigente e de sua Revisão quanto aos artigos sobre a Preservação Ambiental.

<b>Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju em vigência (Lei Complementar Nº 42/2000)</b>	<b>Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju Anteprojeto de lei complementar/ 2015</b>
<p>Art. 24 - Consideram-se áreas de preservação, para os efeitos desta lei, aquelas destinadas à preservação dos ecossistemas naturais do município.</p> <p>§ 1º - As áreas a que se refere o “caput” deste artigo, destinam-se a:</p> <p>I - preservação da vegetação nativa e ao equilíbrio do sistema de drenagem natural;</p> <p>II - preservação da diversidade das espécies;</p> <p>III - refúgio da fauna e proteção dos cursos d’água;</p> <p>IV - resguardo de áreas de riscos geodinâmicos e geotécnicos.</p> <p>§ 2º - Para fins desta lei, consideram-se áreas de preservação de que trata o “caput” deste artigo:</p> <p>I - mangues;</p> <p><b>II – dunas acima de 10,00m;</b></p> <p>III - cursos d’água, mananciais subterrâneos e lacustres, e lagoas reservadas para drenagem pluvial;</p> <p>IV - talvegues;</p> <p>V - encostas com ângulo superior a 30% de inclinação;</p> <p>VI - outras previstas em lei.</p> <p>Art. 25 - As áreas de preservação, nos termos desta lei, são áreas não parceláveis e “<b>non-aedificandi</b>”, sendo vedado o corte ou retirada de vegetação natural existente.</p> <p>Parágrafo único: O disposto neste artigo, é aplicável assim às obras e aos equipamentos privados às obras e aos equipamentos públicos.</p> <p>Art. 26 - As Áreas de Preservação, serão envolvidas por Áreas de Proteção a que se refere à SEÇÃO III deste título, e/ou por via de contenção urbana.</p>	<p>Art. 51, parágrafo único, tem-se que “As áreas de Preservação Ambiental são áreas não parceláveis e ‘<i>non aedificand</i>’, sendo vedado o corte ou retirada de vegetação natural existente com exceção dos casos previstos em Lei”;</p> <p>Art. 52. Para efeitos de restrição de ocupação, as áreas de dunas que classificam-se em “<b>non aedificand</b>” são:</p> <p>(...)</p> <p><b>III- dunas, independentemente da localização e topografia, como fixadoras de vegetação de restinga.</b></p> <p>Art. 53. Considera-se Áreas de Preservação Ambiental o <b>Sistema de Macrodrenagem</b>, com função de acumulação e drenagem natural de águas pluviais, na Zona de Adensamento Controlado 3 e nas Zonas de Adensamento Restrito 1 e 2, classificadas em:</p> <p><b>I-Sistema de Drenagem Projetado:</b> corresponde aos canais de drenagem projetados pelo Plano de Macrodrenagem da Zona de Expansão Urbana;</p> <p><b>II- Sistema de Drenagem Natural:</b> corresponde às lagoas, áreas alagadiças, corpos d’água e cordões litorâneos.</p> <p>Parágrafo 1º O Sistema de Drenagem Projetado referido no caput deste artigo deve ser declarado de interesse público.</p> <p>Parágrafo 2º As lagoas, as áreas alagadiças, cordões litorâneos e interdunares que compõem o sistema de drenagem natural não poderão ser suprimidas ou aterradas até que haja a implantação do sistema de macrodrenagem da Zona de Adensamento Controlado e Zona de Adensamento Restrito, bem como da atualização do Mapa Geoambiental do Município.</p> <p>Art. 54. Nos novos parcelamentos localizados na Zona de Adensamento Controlado 3 e Zonas de Adensamento Restrito – ZAR’s devem ser exigidas a implantação de galerias pluviais em condições técnicas adequadas ao lançamento nas valas ou canais de drenagem, atestado por profissional habilitado na área, assim, como devem ser preservadas as lagoas naturais existentes, em conformidade com o Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico.</p>

Elaboração: Autora  
Negritos da Autora

Na verdade, observa-se um cuidado maior em detalhar e atribuir restrições mais claras quanto a preservação das Áreas de Interesse Ambiental, particularmente as dunas, lagoas e restingas que interessam mais de perto a essa pesquisa. O fato da lei vigente permitir que dunas de até dez metros fossem desmontadas causou nestas últimas décadas graves problemas ambientais. Agora, tenta-se corrigir este equívoco, se é que se pode chamar assim, e pretende-se estabelecer que dunas, indiferente da localização e da altimetria, sejam preservadas e intocadas. A problemática da drenagem desta área também parece ter recebido uma maior atenção e maior detalhamento. Os sistemas de drenagem foram classificados em Sistema de Drenagem Natural e Sistema de Drenagem Projetado e ambos são considerados Áreas de Preservação Ambiental no anteprojeto do PDDU.

A Zona de Expansão Urbana de Aracaju encontra-se predominantemente em uma ZAR (Zona de Adensamento Restrito). Dunas, lagoas de drenagem e restingas estão presentes na paisagem, particularmente, do setor costeiro da ZEU e se constituem como Áreas de Interesse Ambiental (Figura 4.7). Nesta área, justamente, estão presentes os quarenta e três condomínios horizontais exclusivos analisados nesta pesquisa.

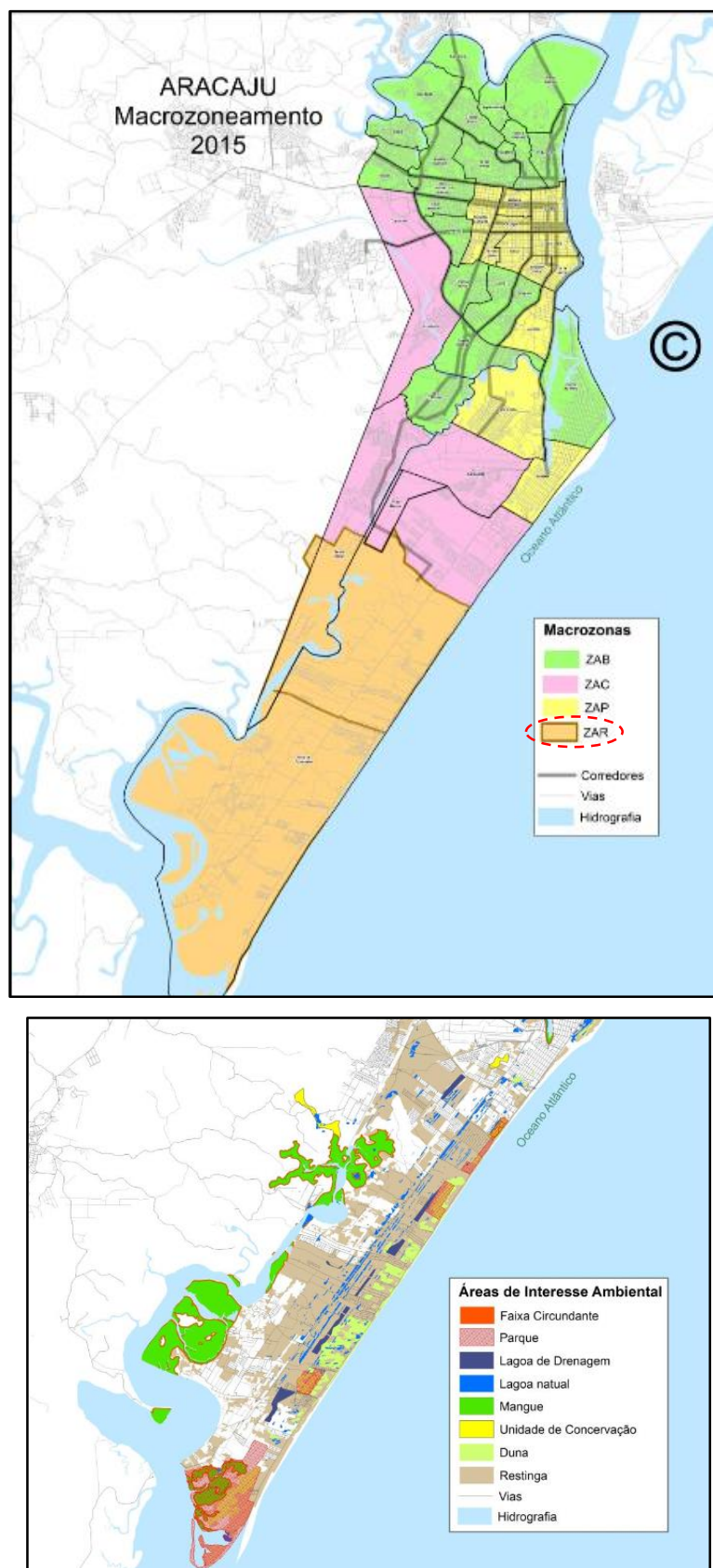
Seja como for, as restrições mais duras que possam vir com a aprovação do novo Plano Diretor, parecem vir um pouco tarde. Grande parte da população mais pobre da ZEU já foi “expulsa” da área e aqueles que permaneceram sofrem com a convivência do poder público em relação ao avanço das construções que por lei deveria ter uma ocupação mais cuidadosa e que levasse em conta as aspirações daqueles que convivem diariamente com seus problemas. Em entrevista, o militante<sup>11</sup> do Fórum em Defesa da Grande Aracaju, evidencia a expansão dos condomínios e as dificuldades enfrentadas pela comunidade que habitam esta área da cidade,

agora temos uma parcela pequena da população que está percebendo que a chegada dos condomínios e das grandes chácaras não está sendo bom. Por exemplo, em 2010 tivemos inundações muito grandes e a população percebeu que quem aterrou as lagoas foram os condomínios. As casas que conviviam com os lagos antigamente passaram a ser inundadas. A legislação urbana permite que esses condôminos se instalem na Zona de Expansão sem nenhuma preocupação com as lagoas, as dunas, os manguezais, enfim, com a questão ambiental.

---

<sup>11</sup> Militante em entrevista concedida ao Expressão Sergipana em 23 de setembro de 2015. Disponível em <http://expressaosergipana.com.br/2015/09/23/entrevista-com-jose-firmino-militante-do-forum-em-defesa-da-grande-aracaju-sobre-a-zona-de-expansao-e-a-revisao-do-plano-diretor/> Acesso em 23/02/2016.

**Figura 4.7-** Proposta de macrozoneamento do município de Aracaju. Atualização proposta das Áreas de Interesse Ambiental (AIA's) do município de Aracaju. Recorte da Zona de Expansão Urbana de Aracaju e destaque da área de concentração de Condomínios Horizontais Exclusivos.



Fonte: SEPLOG, 2015

Ademais, o morador e militante<sup>12</sup> percebe esta convivência por parte do poder público como proposital. Nas suas palavras: “Dificultar a vida do pobre na Zona de Expansão é uma forma de expulsá-lo com mais facilidade”. De qualquer forma, uma boa parte dos terrenos da ZEU assentados justamente nessas Áreas de Interesse Ambiental são propriedade de grandes construtoras. A localização privilegiada e a grande dimensão das glebas são fortes atrativos para o setor da construção civil que aposta neste produto imobiliário voltado para uma classe que detêm de melhor poder aquisitivo e que por disporem de transporte particular fazem de seus condomínios apenas dormitórios e continuam a utilizar os serviços e as atividades no núcleo consolidado de Aracaju.

Como se vê, a diminuição do ritmo de implantação dos CHE’s na ZEU sofrerá um “freio” ainda maior, caso o texto do anteprojeto seja aprovado na íntegra ao passar pela Câmara Municipal. Este ainda não foi encaminhado para a Câmara e se encontra parado na SEPLOG. O Fórum de Defesa da Grande Aracaju, inclusive, está atento, justamente, a versão final que será entregue na Câmara. Os militantes do Fórum temem as possíveis modificações que o prefeito possa fazer no projeto diante da pressão das construtoras e da CEHOP (Companhia Habitacional e Obras Públicas). Desta forma, conforme declara um de seus militantes, o Fórum pretende, assim que a versão final do Projeto de lei for encaminhada a Câmara, passar um “pente fino” e compará-la com a versão elaborada pela equipe técnica ao longo de todas as audiências públicas. Ainda de acordo com o militante<sup>13</sup>,

não adianta revisar o Plano Diretor, se não tiver no mínimo um mecanismo para revisar os licenciamentos que já foram concedidos nos últimos anos, porque senão será mais meia década com um Plano Diretor bom — caso ele seja bem feito mesmo — e a cidade continuará crescendo desordenadamente por que os licenciamentos já foram concedidos sob as normas anteriores. Então, poderemos ter uma lei boa, mas guardada na gaveta, com a cidade crescendo, com os prédios colados uns nos outros, sem espaços de calçada, sem mecanismos de reaproveitamento de água, sem vagas de garagem suficiente para moradores e visitantes, vias internas dos condomínios estreitas e isso tudo para as construtoras lucrar mais. Os licenciamentos precisam ser revistos para adequar-se ao novo Plano Diretor. Mas o lobby das construtoras dificilmente deixaria isso passar na Câmara de Vereadores.

---

<sup>12</sup> Morador e militante de movimentos sociais da Zona de Expansão e coordenador do Fórum em Defesa da Grande Aracaju. Entrevista realizada pela autora em 19/02/2016. Idem

<sup>13</sup> Idem

## 4.2 A ponte, os muros e o imobiliário turístico na Barra dos Coqueiros

Na figura 4.8, a imagem do muro ao fundo do empreendimento Alphaville revela, em parte, as transformações paisagísticas que vem sofrendo a zona costeira do município da Barra dos Coqueiros e convida a uma reflexão geográfica sobre a duna, o coqueiro e o muro. As construções sobre dunas e a derrubada de grande parte dos coqueiros, árvore que cedeu o nome a cidade e ao município, suscitam reflexões sobre a dinâmica socioespacial que vem se moldando nos últimos anos.

**Figura 4.8-** Barra dos Coqueiros: imagem do fundo do empreendimento Alphaville



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

A escolha da localização de vários empreendimentos em uma área específica do município, dotada de amenidades naturais e de valor social, obedece à lógica do mercado e provoca uma desambientalização do nativo em relação ao seu meio. Atividades tradicionais como a coleta de mangada e a comercialização do coco-da-baía, produto que já foi destaque na economia e de grande valor no mercado local e regional em tempos passados, compromete a manutenção e a permanência de parte da comunidade local.

Claro que se trata de um rearranjo espacial no qual a cidade transborda e urbaniza a zona rural diante de seu próprio dinamismo. O adensamento do espaço, consequência do aumento da mobilidade e da especialização do uso residencial, desencadeia uma urbanização difusa na qual os cheios e os vazios sofrem alteração e resultam num processo de reconfiguração



espacial. Todavia, os impactos ocasionados comprometem a qualidade ambiental assim como aspectos relacionados as condições de vida daqueles que compartilham deste *habitat* urbano. A rapidez com a qual a paisagem deste município se transforma rompe o equilíbrio num processo de desterritorialização sem precedentes.

A fim de se explicar parte de todas essas transformações faz-se necessário uma pequena digressão para se adentrar um pouco em uma importante política pública, o PRODETUR/SE (Programa de Desenvolvimento do Turismo), que trouxe impactos diretos ao desenvolvimento urbano não apenas do setor costeiro da Barra dos Coqueiros, mas do Litoral Metropolitano de Aracaju como um todo. Ações como a melhoria no abastecimento de água e a implantação de esgotamento sanitário na Atalaia Velha, no Povoado Mosqueiro no município de Aracaju e a ampliação de abastecimento de água na Atalaia Nova, município de Barra dos Coqueiros, conforme Santos (2015), assim como vários outros investimentos em infraestrutura básica e turística a exemplo da ampliação do aeroporto de Aracaju e do asfaltamento de rodovias costeiras, foram realizações do PRODETUR I que repercutiram diretamente no (re)ordenamento territorial turístico do Litoral Sergipano como um todo e particularmente nos municípios aqui estudados. De acordo com Santos (2015, p. 135), “cria-se assim uma nova lógica de ordenamento do território em que o turismo ocupa um lugar de destaque e impulsiona o crescimento da segunda residência”. A dispersão urbana, que se processa pela implantação de segundas residências no formato tradicional de casas de praia isoladas nas áreas costeiras da Barra dos Coqueiros, por exemplo, e nos condomínios horizontais exclusivos com vocação para o veraneio no ambiente praiano da Zona de Expansão de Aracaju e mais recentemente no forma de condomínios horizontais de alto padrão e imobiliários turísticos, repercute na reestruturação do litoral metropolitano.

De volta novamente para a dinâmica socioespacial da Barra dos Coqueiros, especificamente, o quadro que se apresenta para o município é de retirada, substituição e transplante e conseqüentemente de transformação da paisagem do coqueiral por unidades habitacionais. Urge, então, um questionamento. Será que os moradores, talvez, seduzidos pelo marketing do “frescor da brisa, o farfalhar das palhas dos coqueiros, o mantra das ondas quebrando na praia, um cenário espetacular... e você tendo o prazer de viver esse paraíso todos os dias”<sup>14</sup>, continuarão a ouvir tal farfalhar num futuro pouco distante?

A ponte Construtor João Alves construída sobre o rio Sergipe constitui-se em um marco da abertura territorial da Ilha de Santa Luzia à capital do Estado de Sergipe e também

---

<sup>14</sup> Marketing da peça publicitária de lançamento do empreendimento Costa Paradiso na Barra dos Coqueiros.

das transformações recentes da dinâmica socioespacial da Barra dos Coqueiros. De “ponte da salvação” a “ponte da discórdia”, as polêmicas que envolveram desde seu projeto, sua execução e até mesmo em torno de sua inauguração, tornam esse objeto geográfico alvo de discussão entre populares, na mídia e de muitas pesquisas acadêmicas.

No ano de 2004, a pedido do Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de Sergipe (SEINFRA-DER-SE), foram elaborados estudo de impacto ambiental (EIA) e seu respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA) referente ao projeto de construção da ponte sobre o rio Sergipe. Além de fazer a interligação da cidade de Aracaju ao município da Barra dos Coqueiros, a ponte também deveria cumprir o papel de ser o elo de ligação territorial do litoral norte e o litoral sul do Estado. A empresa contratada para o estudo foi a AMBIENTEC Consultoria LTDA. Logo na apresentação do EIA são mencionados argumentos que deveriam ser levados em consideração para a discussão sobre a importância da construção da ponte.

- 1) A Ponte sobre o Rio Sergipe trará **benefícios** à Aracaju e a cidade de Barra dos Coqueiros do ponto de vista urbano e ainda a Pirambu e demais cidades litorâneas no Norte do Estado;
- 2) A Ponte do Rio Sergipe será integrada à malha viária envolvendo diretamente a Ponte de Nossa Senhora do Socorro, ampliando de modo substancial o sistema de transporte da Grande Aracaju, trazendo conforto para as comunidades envolvidas;
- 3) A escolha do local da Ponte, isto é, o estudo de alternativas locacionais, também levou em consideração o sistema de transporte de Aracaju, além de critérios de geotécnica e engenharia do ponto de vista civil e ambiental. Foi escolhido o local menos impactante;
- 4) A Ponte durante sua operação, poderá gerar **impactos ambientais** que serão **minimizados** e por ser construída sobre pilotis, o Rio Sergipe não será afetado negativamente; Os impactos na fase de construção são localizados, **temporários e reversíveis**, portando de **pouca significância**.
- 5) Um significativo **impacto positivo** poderá ser o saneamento ambiental da cidade Barra dos Coqueiros, hoje isenta de saneamento básico, tendo por exemplo, o abastecimento de água ameaçado pela cunha salina e sem possuir ainda um sistema de Gestão de Resíduos Sólidos. Como a Ponte é também uma ponte de serviços está previsto uma adutora para transportar água potável do DESO para a cidade;
- 6) **Desenvolvimento turístico** da região Norte do Estado de Sergipe de modo **sustentável**;
- 7) A Ponte é um **elo desenvolvimentista** que liga a porção à Oeste do Rio Sergipe à porção Leste, isto é, dá acesso para uma grande parte dos sergipanos de forma rápida e segura ao Litoral Norte, caracterizado por ecossistemas de rara beleza.
- 8) Uma análise econômica mais rigorosa e com um maior nível de detalhamento demonstra de modo inequívoco que a Ponte sobre o Rio Sergipe, promoverá o **desenvolvimento do Litoral Norte** que hoje se encontra inexplorado, com o necessário e requerido crescimento econômico da região, com a **qualidade de vida** que aquela comunidade há muito tempo deseja;
- 9) Aumento significativo da movimentação de cargas utilizando o Terminal Marítimo Inácio Barbosa, gerando riquezas por intermédio da importação e

exportação de insumos e produtos (AMBIENTEC, 2004, p. xi e xii, **grifos nossos**).

Como se vê, os argumentos acima destacados fazem referência ao desenvolvimento socioeconômico, assim como aos benefícios que tal construção acarretaria não apenas à comunidade local do município, mas também as economias e a população de municípios localizados no litoral norte do Estado. Os impactos negativos que poderiam surgir durante a construção da ponte são tratados como temporários e reversíveis portanto, conforme o EIA - RIMA, de pouca significância. Quanto aos impactos positivos estes se referem principalmente ao desenvolvimento turístico do litoral norte. Um desenvolvimento que, conforme os argumentos utilizados, seria sustentável e levaria qualidade de vida aos afetados.

O estudo de impacto ambiental elaborado para a ponte faz referência, inclusive, sobre os rebatimentos que a **não** construção da ponte acarretaria ao desenvolvimento do Estado. Menciona-se que “a sua **não realização** poderá trazer **restrições severas ao desenvolvimento sustentável do Estado** (AMBIENTEC, 2004, p. 3-7, **grifo nosso**). No prognóstico que consta no EIA, se faz referência a ponte como precursora de um “desenvolvimento sustentável” e como instrumento de “qualidade de vida” para a população diretamente afetada pela sua construção. Os impactos seriam, em sua maior parte, positivos.

Representa um marco de desenvolvimento sustentável para uma importante região do Estado, o litoral norte, principalmente do ponto de vista turístico. (...) A construção da Ponte sobre o Rio Sergipe implica na implementação de vários outros projetos afetando a qualidade de vida dos cidadãos de modo positivo (AMBIENTEC, 2004)

Aliás, as noções de sustentabilidade ambiental urbana, desenvolvimento sustentável e qualidade de vida fazem parte de um nexo de conceitos que surgem como uma nova abordagem no debate urbano. Vitte (2002) discute sobre o esvaziamento do debate em torno da questão social que acaba sendo substituída pelo discurso da sustentabilidade urbana e pelo desenvolvimento sustentável. Os impactos positivos assinalados no relatório fazem referência justamente a este discurso.

A noção de sustentável aparece na Lei Nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. No texto do artigo 2º, existe a determinação que a política urbana deve “garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, a infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 2001). Todavia, como adverte Vitte (2002, p. 35),

a dimensão da cidadania não pode perder-se, esvaziar-se quando se discursa sobre sustentabilidade e qualidade de vida. Deve-se, na verdade, quando se

pensa na cidade como espaço de qualidade de vida e que satisfaz além das necessidades básicas dos moradores, pensar na possibilidade de aumentar os mecanismos de participação das pessoas e assegurar, no campo do direito, a ideia de bem público.

A construção de uma ponte sobre o rio Sergipe não é uma discussão recente. É preciso chamar atenção que bem antes da construção, também a pedido do poder público estadual, foi elaborado, por uma empresa particular, o Plano de Desenvolvimento Urbano e Regional para a Grande Aracaju, um planejamento territorial para o ano 2000, que dentre tantos assuntos traz a discussão da ponte. Neste plano, elaborado ainda na década de 1990, já se tratava da possibilidade da construção de uma ponte sobre o Rio Sergipe. De acordo com análises apresentadas no relatório esta opção era condenável e inviável. Os argumentos apresentados foram os seguintes:

A construção de uma [ponte] **aceleraria uma ocupação indesejável** da Ilha de Santa Luzia, que apresenta um quadro geológico e geomorfológico sensível (formação de dunas e paleodunas), com evidentes **problemas de macrodrenagem**. Tal ocupação também **afetaria os vastíssimos coqueirais** que representam um acervo paisagístico de maior importância. Qualquer diretriz de ponte sobre o rio Sergipe apresenta grandes questões de **impacto ambiental e urbano**, em face da presença maciça de manguezais e da inserção da ponte no centro urbano de Aracaju, o que, sem dúvida, não ocorreria sem **prejuízos a qualidade de vida** (SERGIPE, 1990, p. 42, **grifo nosso**).

Se comparados os argumentos apresentados no Plano de Desenvolvimento Urbano e Regional para Grande Aracaju com os discutidos no EIA-RIMA elaborado pela AMBIENTEC, anos mais tarde, estes tomam caminhos totalmente opostos. Outra contradição ocorre quanto à ampliação e ao aperfeiçoamento do sistema hidroviário sobre o Rio Sergipe. Conforme o Plano, esta deveria ser a opção mais viável para melhorar a comunicação da ilha com a capital. Já o EIA-RIMA inviabiliza este investimento e argumenta que esta alternativa seria muito mais dispendiosa economicamente que a construção de uma ponte, além do mais ocasionaria transtornos à população e aos turistas durante sua operação. Argumenta-se também que mesmo com a ampliação do sistema hidroviário, num futuro próximo este não daria conta do fluxo de veículos que demandaria para a travessia entre as duas cidades em questão.

As pontes constituem-se em objetos geográficos com uma força estruturante e regionalizadora que provoca impactos socioambientais os mais diversos. A facilidade de acesso, o aumento da mobilidade e a maior fluidez territorial, além das tantas outras materialidades que são atraídas, desencadeiam uma rearrumação dos arranjos espaciais, em outras palavras, uma redinamização socioespacial.

Cabe ainda uma reflexão acerca de uma citação retirada da conclusão da apresentação do EIA - RIMA elaborado para a ponte: “como dizia um dos maiores pensadores da civilização ocidental, *Sir Isaac Newton*, as pontes são elos de ligação entre as comunidades trazendo benefícios para todos. A humanidade deveria envidar mais esforços na construção de pontes, evitando a construção de muros”. Com respeito ao autor e ao contexto no qual a referida citação foi proferida, este brilhante pensador só não contava que justamente a **ponte**, como se discutirá a seguir, poderia protagonizar uma avalanche de **muros** que se ergueriam após a sua construção. Mas seja como for, é possível falar de um “antes e um depois da ponte” para a geografia dos muros na Barra dos Coqueiros.

Polêmicas à parte, a ponte foi construída e inaugurada no ano de 2006 e entrou em operação no ano seguinte (Figura 4.9). Desde a sua implantação a dinâmica imobiliária da ilha intensificou-se e os muros que se ergueram e continuam a aparecer parece estar se tornando justamente o símbolo da fragmentação territorial da Barra dos Coqueiros. De um lado, a cidade aberta com sua malha urbana consolidada e do outro uma cidade de muros que vem se infiltrando na, até então, zona rural do município.

**Figura 4.9** – Aracaju – Barra dos Coqueiros: imagem da Ponte Construtor João Alves



**Fonte:** Santos, 2015

Santos (2008) trata em sua pesquisa, justamente, da intensificação da dinâmica imobiliária da Barra dos Coqueiros desde o início da construção da ponte. Conforme o autor, mesmo com a valorização do solo, o preço da terra ainda continuou relativamente baixo quando comparado a de outras áreas do litoral nordestino o que teria favorecido a escolha do município pelos promotores imobiliários. Santos (2008) sinaliza algumas mudanças na dinâmica socioespacial do município da Barra dos Coqueiros a partir da construção da ponte que realmente vem se concretizando:

(...) os terrenos situados entre a Rodovia SE 100 norte e a linha da costa irão se diferenciar de toda a realidade urbana do município, já que possivelmente serão ocupados por empreendimentos internacionais compostos pela classe de alto poder aquisitivo, principalmente estrangeiros de diversas partes do mundo. (SANTOS, 2008, p. 133).

A ponte sobre o rio Sergipe, como já mencionado anteriormente, cumpriu o papel de ligar territorialmente a capital ao município de Barra dos Coqueiros desde o ano de 2007. Esta abertura territorial, segundo Fonseca, Vilar e Santos (2010, p. 83), “iniciou um processo de rápidas e profundas mudanças no espaço geográfico desse município que, até então, sofria com as limitações e as vantagens de ser relativamente isolado, embora muito próximo, na verdade, limítrofe a capital do Estado”.

Priscila Santos (2015) faz menção, inclusive, a presença do governador do Estado de Sergipe logo após, ano de 2007, a inauguração da Ponte Aracaju – Barra dos Coqueiros, no Barcelona Meeting Point (BMP) importante evento de Turismo Imobiliário da Europa. Assiste-se assim, na reflexão desta jovem pesquisadora, uma comercialização do Litoral Sergipano. Os dois primeiros imobiliários – turísticos implantados na Barra dos Coqueiros são o Alphaville Barra dos Coqueiros e o condomínio Brisas da Atalaia (Damha Residencial Sergipe). A escolha da Barra dos Coqueiros, especificamente entre a Praia da Costa e a Praia da Atalaia Nova, se explica de acordo com Santos (2015, p. 221) com “a disponibilidade de espaços não edificados, recursos territoriais de qualidade e o apoio quase “incondicional” dos poderes públicos”. A pesquisadora se refere a ocorrência de uma “captura” do imobiliário turístico por parte do poder público. Nas suas palavras: “a apropriação e dominação do espaço litorâneo de Sergipe pelo imobiliário – turístico parece ser uma “solicitação” dos poderes públicos ao mercado, ou melhor, da convergência de interesses espaço – temporal do Estado e do mercado” (SANTOS, 2015, p. 221). Ademais, a pesquisadora faz uma crítica acerca da busca desenfreada de investimentos dos órgão público e a falta de cumprimento dos direitos daqueles que habitam no entorno de tais empreendimentos.

Em outro trabalho que discute a partir do olhar dos condôminos, a atual dinâmica socioespacial do município, Jesus (2015) aponta como principais fatores que mais atraem moradores para adquirirem suas residências no município da Barra dos Coqueiros os seguintes: o clima agradável e a presença da praia, a proximidade de Aracaju e os preços baixos. Vale destacar que dentre os entrevistados aparece a figura de um morador aposentado que faz a seguinte declaração: “Meu investimento aqui valeu a pena, em nenhum lugar que eu já vi, a pessoa compra um apartamento perto da praia tão barato”. (Aposentado, casado, paulista, 69 anos, residente do Condomínio Portal da Barra há 4 anos, jan/2015).

Como resultado das entrevistas realizadas com os moradores dos condomínios fechados e com os residentes na malha urbana consolidada, ou seja, no que foi denominada de cidade aberta, Jesus (2015) identificou duas diferentes e distintas formas de ver, que a autora denominou de imaginário, na Barra dos Coqueiros. A pesquisadora conclui haver duas Barra dos Coqueiros. A denominada apenas “Barra” que seria a concebida pelos moradores dos condomínios fechados que desconhecem e sentem medo da cidade. Estes moradores quase não se utilizam da infraestrutura e dos serviços prestados pelo poder público e pelo comércio local. Conforme dados das entrevistas realizadas pela autora, essa situação justifica-se pela maior variedade e pela proximidade dos serviços prestados pela cidade de Aracaju e pela pretensa autossuficiência dos CHE’s. Já a “Barra dos Coqueiros” que é a reconhecida pelos moradores da cidade aberta é considerada pelos mesmos como uma cidade “boa” e tranquila para morar, todavia com uma deficiente infraestrutura e prestação de serviços.

Evidencia-se uma ineficiência do poder público em planejar de maneira integrada o desenvolvimento urbano do litoral metropolitano da Barra dos Coqueiros. O mercado imobiliário utiliza-se do *marketing* da fuga do “caos” da cidade, da ausência de planejamento das mesmas para vender o “paraíso” dos condomínios horizontais, espaços planejados, privados e monitorados. A vida entre muros se estabelece em meio a normas e regras, em *habitats* fechados, privados e de uso coletivo.

Priscila Santos (2015), ao estudar a territorialização da segunda residência no Litoral Sergipano, define o atual momento, iniciado em meados do século XXI, pelo controle territorial do imobiliário-turístico através da ação do Estado e do Mercado. O Estado desempenhou papel direto na captura de megaempreendimentos para o município da Barra dos Coqueiros. O turismo imobiliário apresenta-se como um importante vetor na urbanização dispersa do litoral metropolitano, pelo menos na planície holocênica da Barra dos Coqueiros.

A Barra dos Coqueiros passou a receber essa tipologia de empreendimento mais recentemente e apresenta o diferencial de ter recebido investimento de imobiliários turísticos

de grande porte e de marcas nacionais e internacionais. O trabalho de campo preocupou-se, num primeiro momento, com a coleta das coordenadas geográficas a fim de mapear a situação geográfica dos condomínios averiguados. Durante trabalho de campo, realizado no ano de 2015, foi possível contabilizar vinte e seis condomínios fechados, incluídos aqui os verticais e os horizontais (Mapa 4.2 e Quadro 4.2). Destes, oito são condomínios horizontais exclusivos de alto padrão, a saber: Quintas da Barra, Costa Paradiso Club Residenziale, Condomínio Brisa de Atalaia (Damha Residencial), Alphaville Barra dos Coqueiros, Maikai Residencial Resort e Thai Residence e dois pré – lançamentos, o Colorado Luar da Barra e o Ville Al Mare Residence (Quadro 4.3).

Os condomínios horizontais exclusivos que vêm sendo implantados no município da Barra dos Coqueiros apresentam formas e tamanhos variados, assim como atividades e serviços distintos entre si. O fato de se localizarem muito próximos ao mar, alguns até com acesso direto e exclusivo à praia pelo interior de seus empreendimentos, e também pela proximidade ao núcleo urbano consolidado da capital, constitui-se como forte atrativo usado como apelo pelos promotores imobiliários na hora de sua comercialização. Mais recentemente, a construção de um novo shopping no Bairro Industrial, em Aracaju, reforça os vetores estruturantes do espaço elitizado na Barra dos Coqueiros. Vale também ressaltar, a fala de alguns entrevistados sobre a construção futura de uma nova ponte que interligaria Aracaju e a Barra dos Coqueiros na foz do Rio Sergipe. Trata-se de um delírio ou de um sonho de um acesso direto à Ilha sem o “inconveniente de passar pelo centro e pelo Bairro Industrial?

As unidades habitacionais, constituídas de casas, em menor número, e lotes, apresentam dimensões variadas. De condomínios como o Colorado Luar da Barra que disponibiliza mil quinhentos e oitenta e sete lotes de pequeno porte, com 160m<sup>2</sup> cada, à empreendimentos que ofertam um menor número de unidades habitacionais com maior dimensão, a exemplo do Thai Residence que dispõe de cento e quarenta lotes de 750m<sup>2</sup> cada.

Os empreendedores que tem investido nesta nova forma de *habitat* urbano no município da Barra dos Coqueiros são de atuação local, regional, nacional e internacional. A Alphaville Urbanizadora, por exemplo, é de atuação nacional e sua marca já dispõe de forte apelo comercial. Considerada uma das pioneiras na oferta de condomínios horizontais, teve seu primeiro empreendimento lançado no estado de São Paulo ainda na década de setenta. Apenas na região Nordeste já somam dezessete empreendimentos da marca. Após mais de quatro décadas de atuação em território nacional, a Alphaville Urbanizadora S.A. lança no estado de Sergipe o Alphaville Barra dos Coqueiros, um empreendimento de grande porte, considerando-se os padrões de habitação do município.



**Quadro 4.2:** Barra dos Coqueiros: Condomínios verticais e horizontais

Nº	CONDOMÍNIOS VERTICAIS	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO
01	Portal da Barra	Rodovia SE- 100	Entregue
02	Salinas da Barra	Rodovia SE-100	Entregue
03	Vilas da Barra	Rodovia SE-100	Entregue
04	Miramar Residence	Rodovia SE-100	Entregue
05	Solar da Barra	Rodovia SE-100	Entregue
06	Vivendas do Pacífico	Rodovia SE-100	Entregue
07	Vivendas do Atlântico	Rodovia SE-100	Em implantação
08	Recanto dos Coqueiros Residencial Club	Rodovia Eng. Edilson Távora	Entregue
09	Barra Club Residence	Rua Acácia Dória	Entregue
10	Barra Club Residence 2	Rua Acácia Dória	Entregue
11	Brisas Vida Bela	Rua Projetada originada da Rod. SE-100	Em implantação
12	Vida Bela Praia/Mar	Rua Projetada originada da Rod. SE-100	Entregue
13	Acqua Ville Residence	Rua Acácia Dória	Em Implantação
14	Grand Ville Residence	Av. Projetada Alamedas da Barra	Em implantação
15	Litorâneo Barra Residence	Rodovia SE-100	Em Implantação
16	Alamedas da Barra	Rodovia SE-100	Em Implantação
Nº	CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO
17	Costa Paradiso Club Residenziale	Rodovia SE-100	Em Implantação
18	Quintas da Barra	Rodovia SE-100	Entregue
19	Futuros empreendimentos (Poly Promotion)	Rodovia SE-100	Em implantação
20	Brisas da Atalaia (Residencial Damha)	Rodovia SE-100	Entregue
21	Complexo Alphaville Barra dos Coqueiros	Rodovia SE-100	Entregue/1ª Fase
22	Colorado Luar da Barra	Rodovia SE-100	Em implantação
23	Empreendimento da ENGEB	Rodovia SE-100	Entregue
24	Ville Al Mare Residence	Rodovia SE-100	Entregue
25	Maikai Condoresort	Rodovia SE -100	Pré –Lançamento
26	Thai Residence	Rodovia SE-100	Pré- Lançamento

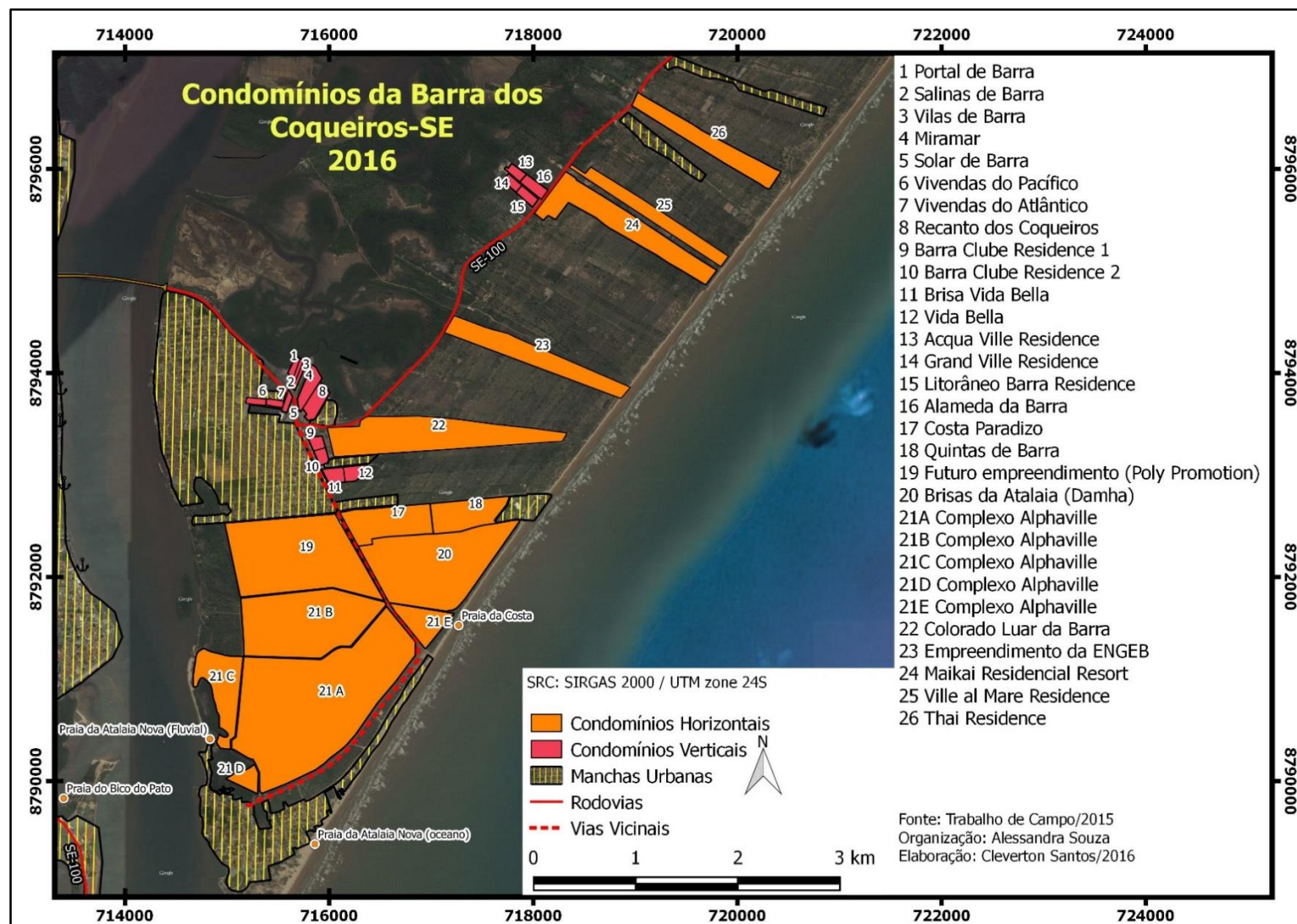
**Fonte:** Santos, 2015; Jesus, 2015 e Trabalho de Campo da Autora.

**Quadro 4.3:** Barra dos Coqueiros: Condomínios Horizontais Exclusivos - empreendimentos

Nº	Condomínio	Empreendedor/ Sede	Atuação	Unid. Habit .	Dimensão dos lotes/casa	Dimensão Total do Empreendi mento	Ano
01	Maikai Residencial Resort	Laredo Urbanizadora/ Aracaju	Local	370	450 a 550m²	405.149,17 m²	2014
02	Thai Residence	Laredo Urbanizadora/ Aracaju	Local	140	750m²	1.050,00m²	2015
03	Damha (Brisas da Atalaia)	Coqueiros Empreendimentos Imobiliários/	Internacional	380	430 a 2.400m²	1.334.870,44 m²	Em Implantação
04	Complexo Alphaville	Alphaville Urbanizadora/	Nacional	2.400	450 a 2859m² (1 Etapa)	2.954.539,48 m²	Em Implantação
05	Quintas da Barra	TBK Empreendimentos /Fortaleza	Regional		297 a 866m²	188.758,00m ²	Lançamento
06	Costa Paradiso Club Residenziale	Poly Promotion do Brasil/ Itália	Internacional	306	Casa (128- 221m²)/ Lote 360m²	243.986,56m ²	Lançamento
07	Colorado Luar da Barra	Colorado Empreendimentos Imobiliários/ Recife	Regional	1587	160m²	800.000,00m²	Lançamento
08	Ville Al Mare Residence	Administradora Condominial/ Aracaju	Local	158	463 a 1001m²	219.359,72m²	Lançamento

**Fonte:** Trabalho de Campo da Autora e informações disponíveis online.

Mapa 4.2 – Barra dos Coqueiros: Localização dos Condomínios, 2016



Fonte: Trabalho de Campo da Autora, 2015

Conforme consta no EIA/RIMA do Alphaville Barra dos Coqueiros, o empreendimento será implantado em cinco etapas. Estima-se uma população de 14.190 pessoas ao final dos quatorze anos o tempo de duração prevista da obra (Figura 4.10). A dimensão territorial do Complexo Alphaville, 2.954.539,48 m<sup>2</sup>, acrescido das áreas do Condomínio Brisas da Atalaia, 1.334,870,44 m<sup>2</sup>, além das áreas de outros condomínios de menor porte distribuídos entre a Praia da Costa e a Praia da Atalaia Nova, tem ocasionado uma sociodensificação sem precedentes no Litoral Sergipano. Como bem analisa Priscila Santos (2015, p. 85 e 86) os novos territórios “(...) se sobrepõe e parece ‘esmagar’ o território dos moradores permanentes” (Figura 4.11). A ilustração organizada pela referida autora é reveladora do impacto provocado pela imensidão desses espaços residenciais fechados, controlados e vigiados destinados a uma população de maior poder aquisitivo, muitas vezes, distante dos padrões da população local o que se caracteriza como uma nova forma de segregação socioespacial.

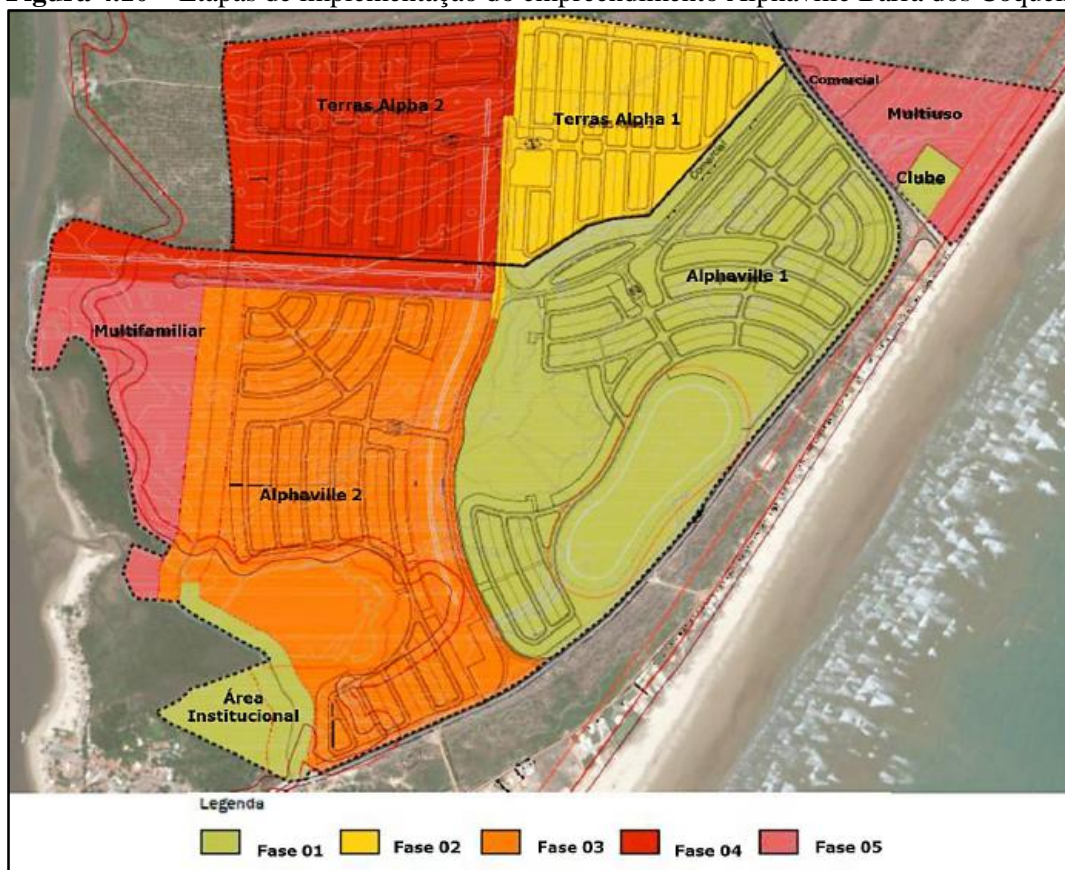
Conforme informações de corretores, a primeira remessa de lotes foi um sucesso de vendas, tendo esgotado os lotes em apenas uma manhã. A primeira etapa de implementação do Complexo Alphaville que inclui o Terras Alphaville I e II e o Alphaville Sergipe foi entregue aos seus proprietários desde abril de 2015. Essa tipologia está diferenciada pela cor dos muros, o Terras Alphaville de valor mais acessível apresenta muro verde e o Alphaville Sergipe, o “carro chefe” do complexo, muro abóbora (Figuras 4.12, 4.13, 4.14).

Merece destaque toda a infraestrutura implantada, quase que exclusivamente para o acesso ao Complexo Alphaville. A qualidade da malha viária, serviços de iluminação e arborização estão à disposição dos moradores e consumidores deste complexo urbanístico residencial. No site da empresa consta que o empreendimento promete trazer grande desenvolvimento para região e faz parte de um novo bairro que está nascendo: o Complexo Urbanístico Alphaville Sergipe.

Os condomínios, de maneira geral, além de disporem de uma infraestrutura completa oferecem uma gama de atividades de lazer para seus condôminos. O Maikai Residencial Resort, o Brisas da Atalaia (Dhama) e o Alphaville Barra dos Coqueiros, à exemplo, disponibilizam também áreas de comércio e serviços no interior dos empreendimentos ou na sua área institucional destinada ao público externo, localizadas nas proximidades da entrada dos condomínios. Assim, como conteúdos novos, esses condomínios apresentam não apenas o seu uso clássico para a habitação, mas também, para o veraneio e para o investimento através do aluguel ou mesmo como forma de capitalização.



**Figura 4.10** – Etapas de implementação do empreendimento Alphaville Barra dos Coqueiros



Fonte: Santos, 2015, p. 246

**Figura 4.11** – Barra dos Coqueiros: a territorialização do imobiliário-turístico na Praia da Costa e da Atalaia Nova



Fonte: Santos, 2015, p. 86

**Figura 4.12** – Complexo Alphaville: destaque para os muros diferenciados por cor: Terras Alphaville (verde) e Alphaville Sergipe (abóbora) e o Beach Club Alphaville



Fonte: Trabalho de Campo, 2015



**Figura 4.13** – Barra dos Coqueiros: Alphaville Sergipe



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

**Figura 4.14** – Barra dos Coqueiros: Terras Alphaville



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015



Quanto às atividades desenvolvidas, o empreendimento Brisa de Atalaia da Damha Urbanizadora, conforme consta no EIA - RIMA, tem como objetivo a implantação de um loteamento fechado que envolve atividades residenciais, hoteleiras, esportivas e de lazer, além daquelas voltadas para o comércio e os serviços. O complexo será implantado em etapas, sendo que na sua totalidade abrigará cerca de 500 unidades residenciais, um Hotel Resort e congêneres que contará com 300 unidades, um centro comercial e de serviços com cerca de 100 estabelecimentos e uma área desportiva, contando com quadras polidesportivas, um campo de futebol e um clube de Golf para utilização dos sócios e moradores do empreendimento. Assim, confirma-se a tendência da proliferação dos imobiliários turísticos no litoral nordestino.

O município de Barra dos Coqueiros passará a abrigar, então, o primeiro empreendimento sergipano que tem como diferencial o uso misto da atividade residencial com a atividade hoteleira em um mesmo condomínio, o Brisas da Atalaia (DAMHA) (Figura 4.15). O condomínio foi lançado em dezembro de 2015. Na visita técnica chamou atenção a presença de mão de obra local segurando placas e faixas de divulgação do empreendimento em frente a central de vendas do mesmo (Figura 4.16). Será essa parte da promessa de aproveitamento e geração de renda para comunidade local? Nos sites das empresas e nos EIA – RIMAS preconiza-se, como dito anteriormente, o desenvolvimento local através da movimentação da economia local e da oferta de emprego para trabalhadores da localidade. Todavia, nas visitas técnicas aos empreendimentos constatou-se que a grande maioria dos postos de trabalho gerados, ou seja, de arquitetos, engenheiros, trabalhadores da construção civil, porteiros, jardineiros, serviços gerais, dentre outros, foram e estão ocupados por pessoas residentes da capital ou de outros estados e até mesmo de outros municípios sergipanos interioranos.

Este empreendimento configura-se como um imobiliário – turístico, nome dado, conforme Silva (2010), ao entrelaçamento do setor turístico com o imobiliário nas suas mais diversas articulações, ou seja, financeira, operacional e produtiva. A associação do turismo convencional e da oferta imobiliária com a urbanização dispersa se processou pela ocupação de áreas fora das capitais nos espaços metropolitanos da região nordeste. Tais produtos imobiliários são implantados não apenas para atender a demanda das metrópoles mas também, e principalmente, para atender uma demanda nacional e internacional. Nas palavras de Silva (2010, p. 179), “trata-se, portanto, de uma produção regional ancorada em rendas externas e relações sociais estabelecidas fora da metrópole, embora utilizem a paisagem, os recursos naturais e a infraestrutura disponível na capital”.

**Figura 4.15** – Barra dos Coqueiros: Pórtico de entrada e outdoor do empreendimento Damha



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015.

**Figura 4.16** – Barra dos Coqueiros: mão de obra local utilizada para divulgação do empreendimento Damha



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

Em outros estados nordestinos como Bahia, Rio Grande do Norte e Ceará, por exemplo, esse processo se encontra mais cristalizado e os impactos socioeconômicos do imobiliário turístico já dispõem de um número razoável de pesquisas. Aqui, estes empreendimentos ainda se encontram em implantação, portanto seus impactos ainda são pouco conhecidos. Cabe destacar o recente trabalho de Priscila Santos (2015), um estudo pioneiro sobre o impacto das segundas residências, as tradicionais casas de praia e o imobiliário – turístico, no Litoral Sergipano.

O poder público, nas suas diferentes esferas, desempenha um papel crucial no aumento e na intensidade que o processo vem se encaminhando. Além de programas como o PRODETUR – NE, a participação dos municípios tem sido crucial. Os Planos Diretores passam por processo de revisão e assim áreas litorâneas rurais foram transformadas em zonas de expansão urbana e dessa forma suscetíveis ao parcelamento e aos desmembramento. O município da Barra dos Coqueiros passou por essa mudança de zoneamento recentemente, 2014, como já discutido anteriormente. As transformações, embora ainda não consolidadas, já revelam alguns impactos ambientais, sociais e econômicos para o município e o litoral metropolitano como um todo. A segregação residencial que se desenha pelo enobrecimento de um setor específico do município e a consequente valorização desses espaços litorâneos contrastam não apenas com o entorno que dispõe de remanescentes de pequenas comunidades rurais, que aos poucos, vem sendo esmagadas e expulsas pelos grandes empreendimentos que se instalam, mas também, em termos de renda e disponibilidade de infraestrutura, se mostrando bem contraditórios em relação à própria sede do município.

O primeiro condomínio horizontal de alto padrão implantado e entregue no município da Barra dos Coqueiros foi lançado pela empresa sergipana Laredo Urbanizadora, o Maikai Residencial Resort. Foram entregues no ano de 2013 aos seus proprietários 370 unidades habitacionais, além de atividades de comércio e serviços, áreas de desporto e lazer, distribuídos em 405.149,17m<sup>2</sup>. De acordo com o Plano Diretor Sustentável e Participativo (PDSP) do município, sancionado em 2007 e revisado e alterado pelo Projeto de Lei Complementar N° 008, de novembro de 2014, o empreendimento está localizado em uma Zona de Adensamento Restrito (ZAR) área que apresenta um padrão de ocupação disperso e descontínuo com deficiência ou ausência de infraestrutura e serviços urbanos. Também apresenta em parte de sua extensão uma área classificada como Área de Proteção de Infraestrutura - AP3, cuja função é proteger as lagoas intermitentes, como área de resguardo das condições naturais de drenagem, até que sejam feitos estudos mais aprofundados e implantada a macro e micro drenagem da região ou do Município como um todo.

Como objetivo do empreendimento destaca-se os 10% destinados a área institucional de acordo com o previsto na legislação municipal. Esta área se constitui num espaço localizado no lado externo ao condomínio próximo da entrada do empreendimento, com acesso ao público externo que, conforme consta no EIA-RIMA, deverá permitir uma maior integração com a população do município em geral. O isolamento e a dificuldade de acesso imposto pelas distâncias em relação a malha urbana consolidada da cidade e pela necessidade do automóvel, sem sombra de dúvida, inviabiliza qualquer integração pensada. Aliás, torna-se difícil de acreditar que aqueles que empreenderam tais residenciais tenham cogitado esta possibilidade realmente. Pelo menos, em momento algum, as peças publicitárias fazem alusão a tal integração.

O condomínio dispõe também de um “club de praia no limite do terreno junto ao oceano, que tira partido da ambiência natural de praia mantendo as formações de cordões litorâneos existentes” (CONSENTRE, 2011c). Os condôminos, inclusive, dispõem de um acesso exclusivo e direto a praia através de uma cancela localizada no fundo do empreendimento com a presença de um espaço para um salva vidas particular. Assim, os 170m de praia que margeia o fundo do condomínio consta como uma das áreas de lazer do empreendimento. O acesso à praia se dá pelo interior do empreendimento. Um caminho com placas de madeira sobre a areia dão acesso a uma cancela no final do empreendimento com um “muro” todo permeável e com cerca elétrica (Figuras 4.17).

A privatização de espaços públicos no contexto da praia tem sido prática recorrente dos promotores imobiliários. Na figura 4.17 observa-se também uma placa no interior do espaço condominial do Maikai Residencial Resort, no caminho em direção à praia, que chama a atenção a uma área de desova das tartarugas marinhas. No entanto, no EIA - RIMA do empreendimento não se encontra quaisquer referência a ocorrência de desova de tartarugas na área direta ou indiretamente afetada pelo empreendimento. Na mesma placa, constam ainda orientações aos moradores quanto às proibições na utilização do espaço praial do condomínio: acesso de veículos na praia; animais domésticos soltos e jogar lixo na praia e ainda um pedido para que os moradores colaborem com a preservação da biodiversidade marinha. Fica a seguinte reflexão: será que a gestão dos ambientes costeiros está ficando a cargo dos particulares que às vistas do Estado privatizam espaços públicos e assim “conservam-os” para um grupo seletivo de pessoas?



**Figura 4.17** – Barra dos Coqueiros: Maikai Residencial Resort: clube de praia



**Fonte:** Trabalho de campo, 2015

A construção de obras muito próximas da linha do mar se coloca contrária ao disposto no Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (PNGC), instituído pela Lei Nº 7.661/88,

Art. 10: As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido § 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo (BRASIL, 1988).

Outrossim, consta também na referida lei uma definição legal para a praia:

§ 3º do art. 10: Entende-se por praia a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

Como se vê, a disposição desses empreendimentos está em desacordo com a legislação vigente. O acesso à praia, de certa maneira, é impedido àqueles que não são proprietários ou usuários dos condomínios. Os transeuntes e a comunidade local ficam

limitados, mesmo que não de forma expressa, a frequentar determinados trechos da praia. Privatiza-se assim, um bem público.

É oportuno relatar uma notícia veiculada no site da Prefeitura da Barra dos Coqueiros sobre a atuação de uma Comissão Permanente de APP's (Áreas de Preservação Permanentes), presidida pelo prefeito em exercício, sobre o embargo a uma obra de uma casa isolada sobre a faixa de areia, na Praia da Costa, onde foram construídos os condomínios acima mencionados. Conforme noticiado, a comissão “tem realizado um trabalho incansável, por meio de mapeamento, cadastramento, cruzamento de dados, sinalização da cidade e povoados com placas sobre a Lei que proíbe construções, vendas e/ou transferências de títulos de imóveis em áreas de preservação”<sup>15</sup>. Dessa forma, observa-se o descumprimento da lei que não está sendo cobrada de todos. O caso do condomínio reflete esse quadro.

Ao longo da SE-100 norte já são cinco condomínios horizontais exclusivos de alto padrão, incontestavelmente, “pé na areia”. Alguns destes estão sendo construídos um ao lado do outro sem a presença de vias entre eles, o que dificulta o acesso dos transeuntes a praia. Assim, quilômetros de praia, ou seja, de um bem público, ficam isoladas e de uso restrito. A possibilidade de uso de uma praia particular e exclusiva tem sido bastante explorada pelo marketing imobiliário. Segurança, liberdade e exclusividade são alguns dos desejos incorporados como apelo ao produto condomínio para a sedução dos futuros compradores (Figura 4.18).

O anúncio publicitário deixa claro a exclusividade de utilização deste bem público ao anunciar “mais de 1 km de praia só para você”. A imagem deixa transparecer bem a ideia da particularidade. Todavia a divulgação desta promessa não condiz com nota feita online na home do empreendimento,

O loteamento Residencial Brisa de Atalaia, comercialmente identificado como Damha Residencial Sergipe, encontra-se registrado sob o nº R07 na matrícula 1942, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra dos Coqueiros - SE, em 19 de outubro de 2012. As respectivas edificações serão executadas em conformidade com os projetos aprovados pelos órgãos competentes. **A Praia da Costa é pública não sendo permitida à empreendedora ou à associação de moradores a imposição de restrições ao uso do mar para uso privado.**

(Disponível em [www.damha.com.br/empreendimentos/damha-i-barra-dos-coqueiros/](http://www.damha.com.br/empreendimentos/damha-i-barra-dos-coqueiros/) acesso em 20/02/2016, **grifo nosso**)

---

<sup>15</sup> (Disponível em: <http://barradoscoqueiros.se.io.org.br/noticia/88922/JUIZ-REALIZA-INSPECAO-NA-PRAIA-DA-COSTA-E-PARABENIZA-ATUACAO-DO-MUNICIPIO-DE-BARRA-DOS-COQUEIROS>. Acesso em 07/12/2015).

**Figura 4.18-** Peça publicitária do empreendimento Brisas da Atalaia (Damha)

SEGURANÇA ACIMA  
DE TUDO,  
LIBERDADE SEMPRE  
EM VISTA.

A DAMHA URBANIZADORA  
CHEGA A SERGIPE TRAZENDO  
UM EMPREENDIMENTO QUE SE  
ENCAIXA COM O QUE VOCÊ  
PRECISA, PRÓXIMO A TUDO E  
A UM CUSTO DOMÍNIO SEM  
MAIS DE 1KM DE PRAIA SÓ  
PARA VOCÊ. AGUARDE  
O LANÇAMENTO.

**Damha**  
RESIDENCIAL SERGIPE  
WWW.DAMHA.COM.BR

Fonte: Acervo da autora

É claro que não existe uma proibição literal de que não condôminos frequentem determinados trechos da praia. Todavia, a privatização da praia ocorre, até certo ponto, de forma velada. O acesso dificultado e a presença de marcos territoriais, ou seja, caminhos construídos pelos empreendedores dão um ar de exclusividade e particularidade a tais setores da praia.

Ainda sobre o condomínio Maikai Residencial Resort, conforme consta no EIA-RIMA do empreendimento, por se constituir num produto imobiliário diferenciado em relação aos já existentes no município, tem como público alvo uma população de renda mais elevada. A expectativa é de um público alvo proveniente de Aracaju e também de outros municípios sergipanos que se localizem próximos ao município da Barra dos Coqueiros. Ainda conforme o EIA - RIMA, este empreendimento se constitui numa alternativa tanto para primeiras quanto para segundas residências. O morar e o veranejar ampliam os espaços de vivência dos cidadãos. Os condomínios, localizados em espaços litorâneos particularmente, tem se mostrado propícios a essa hibridez. Como a apropriação do tempo e do espaço é diferente pelo veranista e pelo morador a complexidade de relações que se estabelecem nos condomínios híbridos revelam uma geograficidade nova.

Em visita técnica ao condomínio foi possível, através de conversa informal com funcionários e ao percorrer o interior do empreendimento, avaliar a dinâmica construtiva após cerca de um ano e oito meses de entrega aos condôminos<sup>16</sup>. Conforme o gerente do empreendimento, no momento existem quarenta e três casas em construção e já existem dez famílias morando no condomínio. O porte, assim como o acabamento das casas, revelam o alto padrão aquisitivo dos moradores do empreendimento (Figura 4.19).

O isolamento, a segurança, a homogeneidade social, os equipamentos e serviços oferecidos são elementos básicos desta forma socioespacial de assentamento e de *habitat*. O padrão social, econômico e arquitetônico que se estabelece no interior do empreendimento se apresenta totalmente contraposto em relação ao padrão do município como um todo. Essa diferenciação reforça a nova forma de segregação que os condomínios horizontais exclusivos representam. Uma separação que provoca um rompimento e dificulta as trocas que movem a vida nas cidades.

---

<sup>16</sup> Visita técnica realizada pela autora em 05/09/2015.



**Figura 4.19-** Dinâmica interna do Condomínio Maikai Residencial Resort: aspectos arquitetônicos



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015.

Outro condomínio localizado também na Rodovia SE100, logo após o Maikai Residencial Resort no sentido norte, é o Thai Residence. Construído também pela Laredo Urbanizadora, o condomínio dispõe de 140 lotes todos com a dimensão de 750 m<sup>2</sup>. Tem uma inspiração oriental e segue o conceito, conforme consta no site da empresa, de “Bosque de Praia” (Figura 4.20 e 4.21). As opções de lazer oferecidas, assim como os nomes dados a alguns espaços do condomínio, como o espaço de alongamento, o espaço de relaxamento e contemplação, o espaço dos quatro elementos, o espaço luau, o espaço Tai Chi Chuan, tornam-se um diferencial que se agrega ao produto habitação. Este empreendimento é um exemplo de

quando e como os signos e os objetos de diferentes culturas se encontram e se misturam num mesmo *habitat*.

Ambos condomínios inserem-se, conforme macrozoneamento da Barra dos Coqueiros disponível no Plano Diretor do Município em uma ZAR (Zona de Adensamento Restrito), que se caracteriza por apresentar padrão de ocupação disperso e descontínuo e ainda acentuado “déficit” ou ausência de infraestrutura e serviços urbanos. Trata-se de parte da zona rural do município que fora transformada em zona de expansão urbana para que dessa forma o parcelamento e o loteamento fosse possível.

**Figura 4.20-** Barra dos Coqueiros: Condomínio Thai Residence



Fonte: Anúncios publicitários online



**Figura 4.21** – Placa de equipamentos e opções de lazer disponíveis no Condomínio Thai Residence



Fonte: Anúncios publicitários online.

A dinâmica imobiliária na faixa costeira do município da Barra dos Coqueiros tem se intensificado nos últimos anos. A beleza cênica, o acesso direto ao mar e a proximidade de Aracaju são os maiores recursos utilizados pelos promotores imobiliários. Os condomínios com seus pátios de entrada às margens da rodovia se alongam até a beira da praia. Em visita técnica constatou-se mais dois pré-lançamentos de condomínios horizontais exclusivos ao longo da rodovia SE-100 (Figura 4.22 e 4.23).

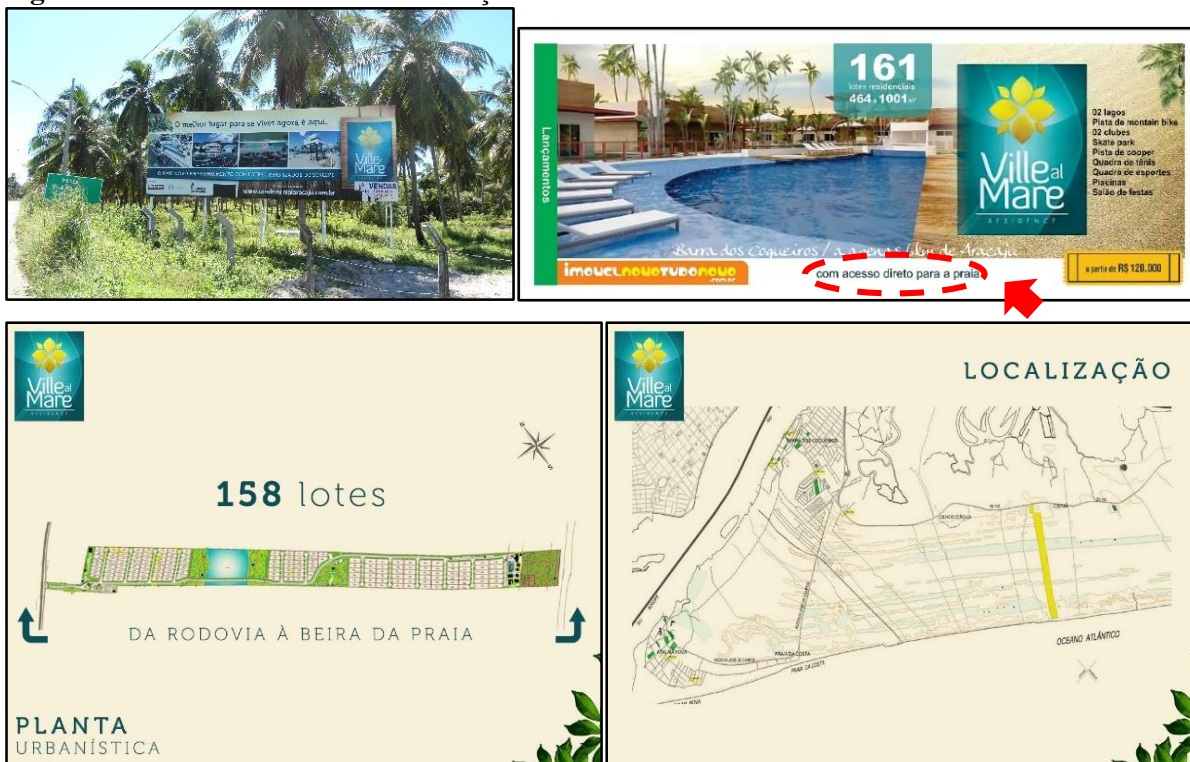
O Colorado Luar da Barra foi lançado pela incorporadora Colorado Empreendimentos Imobiliários, com sede em Recife, e o Ville Al Mare Residence, pela empresa local SPE Residence. O primeiro empreendimento ocupa uma área de oitenta hectares e dispõe de 1.587 lotes com dimensão de 160 m<sup>2</sup> cada. Conforme consta no outdoor colocado no local onde o empreendimento será instalado, os lotes foram totalmente vendidos em apenas três dias. Já o Ville Al Mare apresenta um padrão mais elevado e dispõe de 158 lotes que variam de dimensão entre 463 a 1.001 metros quadrados

**Figura 4.22-** Rodovia SE-100- Pré-Lançamento do Condomínio Colorado Luar da Barra



Fonte: Trabalho de Campo, 2015 e Site da Empresa, acesso em 29/12/2015

**Figura 4.23-** Rodovia SE-100- Pré- Lançamento - Condomínio Ville Al Mare



Fonte: Trabalho de Campo, 2015 e anúncios publicitários online



Chama atenção o futuro lançamento de um empreendimento da empresa ENGEB engenharia ao logo da rodovia SE100 encravado entre dois condomínios horizontais de alto padrão, o Ville Al Mare Residence e o Colorado Luar da Barra (Figura 4.24). Conforme pesquisa na internet, trata-se do Residencial Governador Marcelo Deda Chagas. O empreendimento constará de 544 unidades habitacionais e uma creche para atender a 224 crianças. O projeto se inclui no programa federal Minha Casa Minha Vida e vai ter como público alvo famílias com rendimentos de até três salários mínimos. O que se deve salientar é que o empreendimento se localizará em uma área que se enobrece pelo número de condomínios de luxo que vem se instalando ao longo da SE100 na Barra dos Coqueiros.

**Figura 4.24-** Rodovia SE100- Outdoor de anúncio de futuro empreendimento da Empresa ENGEB



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

Vale mencionar a dinâmica socioespacial diferenciada que têm se configurado ao longo da rodovia SE 100 norte. Os promotores imobiliários também tem investido em lançamentos de condomínios verticais destinados a um público de padrão médio. São incorporadoras sergipanas já com um grande número de empreendimentos entregues na cidade de Aracaju e que agora começam a atuar no município de Barra dos Coqueiros, particularmente após a implementação da Ponte Construtor João Alves (Figura 4.25).

**Figura 4.25** – Rodovia SE- 100 sentido norte – Outdoors de Condomínios Verticais



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

Mais dois condomínios estão sendo implantados próximos à Praia da Costa, mas não “pé na areia” como os demais. O Condomínio Costa Paradiso-Club Residenziale é um empreendimento lançado pela empresa Italiana, o Gruppo Policentro, que atua a quarenta anos no mercado imobiliário internacional. A empresa criou a Poly Promotion do Brasil e inicia suas atividades no estado de Sergipe (Disponível em: [www.poltpromotion.com.br](http://www.poltpromotion.com.br) Acesso em 05/09/2015). O empreendimento, lançado no ano de 2014, dispõe de 306 unidades habitacionais. Diferente dos demais condomínios horizontais exclusivos comercializados na Barra dos Coqueiros, este está sendo vendido como o primeiro condomínio de casas do município. A empresa oferece quatro opções de casas com áreas construídas que variam entre 123,36m<sup>2</sup> e 221,64m<sup>2</sup> (Figura 4.26). A implantação ocorrerá em três etapas, com previsão de entrega da primeira em julho de 2016 com todas as unidades já comercializadas. A empresa dispõe de mais terrenos localizados em frente ao empreendimento com perspectiva de construção de novos empreendimentos no local. Os novos objetos geográficos que são atraídos configuram-se um outro exemplo da dispersão urbana. No mesmo compasso que se instalam e se proliferam os condomínios, um shopping center de grande porte vem sendo construído em Aracaju nas proximidades da ponte, portanto a poucos minutos daqueles que habitarão nos condomínios da Barra.

Outro condomínio é o Quintas da Barra que está localizado entre o condomínio Costa Paradiso – Club Residenziale e o Prodigy Beach Resort. Um empreendimento lançado por uma empresa nordestina com sede em Fortaleza, a TBK Empreendimentos. Em termos de dimensão este apresenta a menor dos condomínios pesquisados, 188.758,00m<sup>2</sup>. Os lotes apresentam dimensão que variam entre 297 a 866m<sup>2</sup>. Esses condomínios se utilizam do marketing da proximidade da praia e da cidade de Aracaju, um quilômetro apenas. Aliás, mais uma vez os promotores imobiliários anunciam em seu marketing de venda “entrada privativa



para Praia da Costa” e se pode constatar tal informação na imagem da parte interna do condomínio. (Figura 4.27).

**Figura 4.26-** Peça publicitária do Condomínio Costa Paradizo Residencial



**Fonte:** Acervo da Autora

**Figura 4.27-** Barra dos Coqueiros – Condomínio Quintas da Barra - Pórtico de Entrada e Acesso privativo à praia pelo interior do empreendimento



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

Ambos empreendimentos estão localizados às margens de um pequeno bairro que dispõe de infraestrutura precária. Observa-se claramente o asfaltamento da via logo ao lado do muro dos empreendimentos e uma via ainda com piçarra que dá acesso ao bairro residencial (Figura 4.28). As diferenciações no espaço no tocante à disponibilidade de infraestrutura e serviços vão estabelecendo-se e tornam-se cada vez mais evidentes. A urbanização difusa caracteriza-se pela heterogeneidade e pela diversidade.

**Figura 4.28** – Barra dos Coqueiros: Vias de circulação de bairro localizado às margens da via que dá acesso ao condomínios Costa Paradizo, Quintas da Barra e ao Prodigy Resort



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2015

O arranjo espacial do setor costeiro do município da Barra dos Coqueiros se reconfigura num ritmo acelerado. A maior fluidez territorial proporcionada pela ponte e pela rede viária constituem-se como importantes eixos estruturais de adensamento do espaço. A seletividade do mercado que aposta no produto imobiliário condomínio repercute numa intensificação do uso do solo para fins residenciais numa área de fragilidade natural. Observa-se o domínio cada vez maior do muro e a consequente formação de uma cidade paralela de caráter fechado que se entranha e se segrega do restante do município. A tensão e os conflitos diante da unidade que representa a força dos condomínios e da diversidade inerente ao espaço aberto como um todo são manifestações inevitáveis desta dinâmica territorial que se desenha neste setor do litoral metropolitano.



### 4.3 Condomínio Clube de Campo em São Cristóvão

Além da tendência do condomínio de praia que vem se proliferando ao longo da costa de Aracaju e da Barra dos Coqueiros, assiste-se à implantação de condomínios de campo do litoral metropolitano. O rural, ou melhor, a sua idealização, é vendida como produto pelo mercado imobiliário. A possibilidade de fuga do caos urbano e as promessas de uma melhor qualidade de vida, aliado à tranquilidade e à segurança, tornam a habitação em um condomínio horizontal exclusivo no campo e com clube privativo, um objeto de idealização e um excelente produto para a ação do capital imobiliário.

O Haras Residence é um empreendimento residencial lançado por uma empresa baiana, a Prisma Incorporadora, que conforme informações oficiais no site (Disponível em: [prismaincorporadora.com.br](http://prismaincorporadora.com.br)), a implantação nos estados da Bahia e Sergipe consolidou o empreendedorismo da incorporadora. Atualmente, já perfazem três empreendimentos com a mesma marca e formatos semelhantes. O primeiro condomínio foi implantado no ano de 2011 entre os municípios de Feira de Santana e Conceição do Jacuípe. O Haras Residence de Sergipe foi implantado no ano de 2013, e o terceiro, o de Vitória da Conquista, está em implantação (Figura 4.29). Os três empreendimentos foram instalados às margens de rodovias federais. A ideia, segundo a empresa, é que o morador se sinta numa fazenda a poucos minutos da cidade. A alusão feita ao ambiente bucólico, aos “bons tempos estão de volta”, remete a possibilidade de se viver a tranquilidade do campo porém com toda uma infraestrutura de um espaço urbano planejado e distante apenas poucos minutos do núcleo urbano de um grande centro (Figura 4.30).

É evidente que os anúncios publicitários cumprem muito bem seu papel. Nas palavras de Caldeira (2000, p. 264), “(...) o objetivo da propaganda é seduzir. Os anúncios usam o repertório de imagens e valores que falam à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos”. A evocação a qualidade de vida e ao bem estar se faz presente, basicamente, em todas as peças publicitárias de empreendimentos residenciais neste formato. O sonho da casa própria agrega-se à possibilidade da realização de outros desejos, já que trata-se de um público que já tem garantidas suas necessidades básicas e que agora se motivam a busca de sua autorrealização, segundo a lógica de Maslow (1975). Referência ao bem estar, à felicidade, ao sonho, a um estilo de vida nobre e diferenciado, ao conforto, à segurança, à exclusividade e à tranquilidade, são recorrentes nos informes publicitários de qualquer que seja o condomínio. As imagens sugestivas fazem alusão a pessoas ou famílias felizes que desfrutem do paraíso. Oferece-se assim, não apenas uma residência mas uma nova forma de vida familiar.

**Figura 4.29** - Pórticos de Entrada: a) Haras Residence Feira de Santana, b) Haras Residence Sergipe, c) Haras Residence Vitória da Conquista – em implantação



**Fonte:** [www.prismaincorporadora.com.br](http://www.prismaincorporadora.com.br) . Acesso em 02/09/2015



Figura 4.30: Peça Publicitária do Condomínio Haras Residence Sergipe

**Haras Residence**  
Sergipe

**Haras Residence**  
www.harasresidence.com.br

**Haras Residence**  
Sergipe

*Os bons tempos estão de volta!*

**Haras Residence**  
Sergipe

Cercado de natureza por todos os lados, o Condomínio Haras Residence já se transformou em mais um cartão postal de Sergipe.

Uma Paisagem que se incorporou harmoniosamente ao cenário urbano. Em cada canto um toque, um mimo, um refresco ao olhar.

O verde virgem da mata Atlântica, o lago, o bosque, a passarela de madeira entre as árvores da área de preservação permanente, o charme da cabana para pescaria na beira do lago, bem aos moldes do imaginário abrigo do livro William P. Young e o Barquinho a beira do lago.

Como toda modernidade, a Haras faz uma viagem ao tempo e nos leva ao período pré-histórico, a idade da pedra, quando recorre ao trabalho com pedras. E elas se transformam em vários monumentos, emprestando o requinta e a beleza que esse material proporciona.

Em meio ao concretismo das pedras, surgem as esculturas em metal e sucatas que ornem o empreendimento tão impregnado de Arte.

A Prisma Incorporadora, como de costume e no seu jeito de construir, imprime uma marca artesanal na execução de suas obras, trazendo um diferencial, uma singularidade.

Uma prova de bom gosto e zelo com quem escolheu morar bem, perto do belo.

**Haras Residence**  
*Os bons tempos estão de volta!*

**Haras Residence**  
Sergipe

O barulho do trânsito nas ruas, paralisado nos horários de pico, ante ao número desproporcional de carros e motoristas nervosos, é só uma lembrança.

O silêncio protegido pela mata e árvores que circundam as casas, por um ou outro automóvel que passa nas ruas largas e praças de jardins impecáveis.

Poucos esbarram sobre as calçadas ou a cavalo, praticam esportes, ou simplesmente, passeiam. Enquanto isso, vigilantes uniformizados observam tudo não muito longe.

**Haras Residence**  
*Os bons tempos estão de volta!*

**Expediente**

O Condomínio Haras Residence é uma participação da Prisma Incorporadora.

Endereço: Freixo do Verde, 100, Estr. Orlado do Verde, Sítio 813 - Caramuru das Américas - Bahia - Tel: (71) 3341-9100  
www.harasresidence.com.br - Realização: Associação de Construção Haras Residence - Conselho Editorial: Edilson Duarte, Sílvio Chaves - Diagramação: Marcos Tefim (Soul Comunicação) - Assessoria Responsável: Sílvio Fonseca - OTR 4038 BA  
Produtor: Red Vagno - OTR 1441 SE - Técnico: Sílvio Fonseca - Fotos: Alan de Carvalho.

Fonte: Acervo da Autora

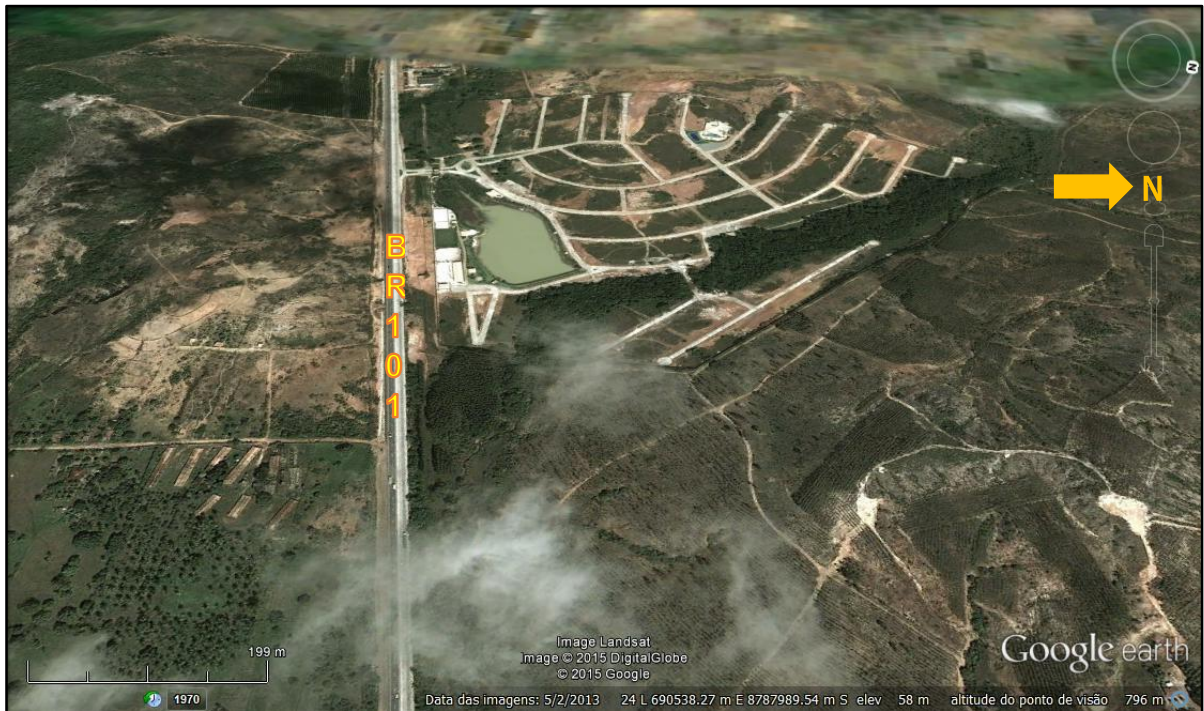
A presença de domicílios isolados na forma de sítios e chácaras destinados a segunda residência já se faz presente no espaço metropolitano de São Cristóvão desde algumas décadas. Todavia, os constantes assaltos e furtos têm tornado essa forma de veraneio cada vez menos atrativa. Destarte, a oferta de lotes em espaços residenciais fechados dotados de infraestrutura, “seguranças” e com uma ampla oferta de opções de lazer com características rurais tornam-se uma opção de produto imobiliário para o setor da construção civil e atende a um público alvo específico. A presença de espelhos d’água e vegetação nativa preservada valoriza e é destacado como um elemento diferencial do empreendimento.

O Haras Residence Sergipe está localizado no km 107 da BR 101, mais exatamente, no Povoado Aningas, zona rural do município de São Cristóvão, entre os municípios de Aracaju e Itaporanga D’Ajuda (Figura 4.31). O condomínio abrange uma área de 513.000m<sup>2</sup>, com 130.000m<sup>2</sup> de área destinada a lazer (Figura 4.32). São 440 lotes residenciais com dimensões em média de 450m<sup>2</sup>, que variam entre 300,00m<sup>2</sup> a 2.554,80m<sup>2</sup>. Os equipamentos de uso comum são comercializados como o diferencial do empreendimento: pista de equitação, baias para cavalos, mini pôneis, charretes, cavalos e gado coletivo, curral de manejo, fazenda kids, clube de pesca, quadra poliesportiva, quadra de tênis, vôlei de areia, campo de futebol gramado, playground, cinema, ludoteca, piscina, deck molhado, salão de festas e jogos, espaço ecumênico, espaço fitness, pista de cavalgada, pista de cooper, quiosques de apoio, piscina infantil e lojas de conveniência. Apesar de estar localizado na zona rural do município, a cobrança do IPTU é justificada pela destinação do empreendimento que é a moradia e o lazer, e isto o enquadra no Art 1 da Lei Nº 6.766/79 que rege sobre o parcelamento do solo urbano: “As quatro funções primordiais do solo urbano são, segundo a doutrina: moradia, circulação, lazer e trabalho” (BRASIL, 1979).

A imagem de satélite do condomínio e seu entorno deixa evidente que se trata de um enclave territorial. O muro, o pórtico de entrada, a restrição de acesso, o lazer confinado, a rodovia e a dependência do automóvel refletem a autoss segregação da camada solvável da população. As necessidades de segurança, de maior contato com a natureza, de lazer e ócio são agregadas ao produto habitação. Assim, o condomínio em questão caracteriza-se como um espaço exclusivo de residência e lazer. Trata-se de uma nova forma de *habitat* urbano com significados que ultrapassam o entendimento do condomínio de campo como apenas uma nova tipologia habitacional. Deparamo-nos assim com uma proposta de nova forma de se viver.



**Figura 4.31** – São Cristóvão- Povoado Aningas- Imagem do Condomínio Haras Residence Sergipe e entorno, 2015



**Fonte:** Google Earth, 2015 (Data da imagem 05/02/2013)



**Figura 4.32** – Planta Baixa do Haras Residence – Imagens dos atrativos do condomínio



**Fonte:** Prisma Incorporadora e Trabalho de Campo, 2016.

Os lotes começaram a ser comercializados a partir do ano de 2009 mesmo antes da regularização do empreendimento. O Ministério Público do Estado de Sergipe, através da Promotoria de Justiça Especial de São Cristóvão, ajuizou ação Civil Pública contra a face da Prisma Incorporadora LTDA e o referido Município, visando à completa regularização do Loteamento Haras Residence. A acusação se centra na comercialização dos lotes sem a aprovação e registro do Projeto de Imóveis, e sem licenciamento concedido pela Administração Estadual do Meio Ambiente (Disponível em: [www.nenoticias.com.br/59695-mpe-ajuiza-acp-contra-a-prisma-e-a-prefeitura-de-são-cristovao.html](http://www.nenoticias.com.br/59695-mpe-ajuiza-acp-contra-a-prisma-e-a-prefeitura-de-são-cristovao.html) 15/10/2009. Acesso em 24/06/2015).

Após resolvidos os contratempos que se apresentaram para a regularização do empreendimento, o condomínio foi entregue aos seus moradores em 2012. Aqueles que adquiriram os lotes ainda no pré-lançamento, ou seja, ainda na planta, adquiriram-nos por valores convidativos, considerando-se o valor de terrenos com a mesma padronagem em condomínios da capital, por exemplo. Como alguns compraram mais de um lote, existem apenas pouco mais de duzentos proprietários para os 440 disponíveis. Dois anos depois do pré-lançamento, ano da entrega do condomínio, o valor dos lotes basicamente triplicaram, mas as construções iniciaram timidamente após a implantação do condomínio. Com seis meses de implantado o condomínio tinha seu primeiro morador. São 09 proprietários atualmente residindo no condomínio.

A dinâmica interna do condomínio vem se intensificando. Em visita técnica verificou-se 23 casas, entre as já prontas e as ainda em construção. O padrão arquitetônico das casas é bem variado, assim como os materiais utilizados nas construções. Observa-se desde casas com ares rústicos do campo, até casas luxuosas e modernas (Figura 4.33). Conforme informações obtidas com os corretores, o maior lote disponível, que mede mais de dois mil metros quadrados, foi adquirido por um comprador português que está implantando o que ele chama de uma fazendinha.

De acordo com o regimento oficial do condomínio, todos os projetos das residências devem ser analisados e aprovados previamente por um profissional de engenharia indicado pelo condomínio. As habitações devem ter no máximo dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, com exceção da caixa d'água, as quais deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da construção principal. Outra restrição é que a área de construção deverá ocupar no mínimo 100,00m<sup>2</sup> em relação a área total do terreno. Ou seja, essas e outras restrições que constam no regimento evidenciam o padrão que se pretende estabelecer para o condomínio. Assim, mesmo com todo apelo do rural, as normas construtivas e toda a disposição de infraestrutura seguem os ditames de um espaço urbanizado de alto padrão.



**Figura 4.33-** São Cristóvão – Haras Residence- habitações prontas e em construção



**Fonte:** Trabalho de Campo, 2016

Segundo informação dos funcionários do condomínio, as casas têm sido construídas, particularmente, para primeira residência. Assim, a área residencial do município, se dispersa e distancia-se de outras materialidades e serviços urbanos. Todavia, o aumento da mobilidade possibilitado pela duplicação da BR101, importante eixo de adensamento, resultou numa maior fluidez e relativizou assim as distâncias.

De acordo com Arrais (2013), o binômio lazer – campo se constitui num indutor da demanda e da expansão de condomínios em ambientes rurais nas bordas dos espaços metropolitanos. A fragmentação do habitar e a centralidade atribuída ao lazer em tempos atuais suscita reflexões. O lazer, o descanso e a fuga do cotidiano urbano estiveram sempre associados a uma segunda residência, cuja posse, desde tempos mais remotos, esteve sempre a cargo das famílias mais abastadas. As dificuldades relativas às distâncias e ao acesso que se apresentavam para o deslocamento da residência principal para uma residência secundária, atualmente, foram diluídas pela popularização do automóvel e pelas melhorias na infraestrutura viária dos espaços urbanos e regionais. Assim, torna-se cada vez mais comum que a classe solvável da população adote esses espaços residenciais fechados, em áreas de amenidades naturais, como moradia habitual.

Condomínios como o Haras Residence pelas suas características, oferecem novas possibilidades à dinâmica do morar e do veranejar. As visitas técnicas, assim como as entrevistas realizadas aos condôminos, revelaram a complexidade desses espaços residenciais fechados. O Haras Residence Sergipe, por exemplo, na sua breve existência, já conta com cerca de dez residências permanentes cujas famílias não são compostas apenas de aposentados mas também de famílias que ainda apresentam membros em idade ativa e que se deslocam diariamente para a capital para realizarem as mais diferentes atividades. Estes moradores compartilham o condomínio com famílias que construíram casas para fins apenas de lazer e também com proprietários de lotes que se utilizam apenas dos espaços coletivos de recreio nos finais de semana e feriados.

As amenidades naturais assim como as artificiais agregadas ao produto imobiliários seduzem o público alvo. O retorno ao campo propagado pelo marketing imobiliário busca atingir um público alvo distinto dos amantes da praia (Figura 4.34). Assim, alia-se, conforme anuncia-se, conforto, qualidade de vida e segurança, enfim a vida em um paraíso a poucos minutos de um grande centro urbano.



**Figura 4.34:** Condomínio Haras Residence Sergipe – Monumentos de elementos rurais



**Fonte:** <http://sites.condominiosonline.net/haras-residence/galeria.aspx>. Acesso em 08/06/2016

Elementos como uma charrete, as botas, os cavalos, um lago para pesca e todo o verde disponível, remetem a um ambiente campestre que atrai aqueles que buscam uma vida mais tranquila e longe da agitação das cidades. Alguns entrevistados, na verdade, afirmam que já tiveram ou que gostariam de ter um sítio ou uma chácara, aquisição essa que se torna cada vez menos almejada pela insegurança, principalmente, e pelo custos advindos de caseiros. Assim, adquirir um lote em um condomínio de campo supre, em parte, este desejo (Figura 4.35), já que o desfrute, claro, ocorre de forma coletiva e também não é possível recriar na íntegra a vida nos sítios.

**Figura 4.35-** Condomínio Haras Residence: fazendinha



**Fonte:** <http://sites.condominiosonline.net/haras-residence/galeria.aspx>. Acesso em 08/06/2016

#### 4.4 Os condôminos e suas razões sociogeográficas

O fenômeno dos condomínios horizontais exclusivos trouxe consigo a introdução de novos conceitos de bem viver para uma determinada camada da população que dispõe do luxo do poder de escolha. Uma das singularidades dos espaços residenciais fechados do Litoral Metropolitano de Aracaju é o fato de serem, na sua maioria, híbridos considerando-se que abrigam primeiras e segundas residências. Quando o morar e o veranejar se encontram, a complexidade desses espaços se torna ainda maior, visto que a espacialidade e a temporalidade de moradores e veranistas não é a mesma. Ainda compartilha deste mesmo espaço a figura do proprietário de lote e o investidor. Por tratar-se de um produto imobiliário torna-se uma possibilidade de um bom negócio para aqueles que detêm o capital. Todavia, são todos condôminos e coabitam e compartilham um mesmo espaço e determinam suas próprias regras e normas de convivência.

A mobilidade geográfica que se estabelece pelo morar e pelo veranejar nas periferias dotadas de amenidades enquanto valor social, no caso do litoral metropolitano de Aracaju, da praia e do campo, além de ampliar os espaços de vivência revela a partir das práticas socioespaciais dos condôminos as mudanças que vão se estabelecendo no arranjo espacial da cidade e seu entorno disperso.

Pretende-se assim adentrar nos condomínios e abstrair, a partir do olhar dos condôminos, um pouco da realidade dos espaços residenciais fechados no Litoral Metropolitano de Aracaju, mas também refletir sobre as relações que se estabelecem entre o par público – privado, ou seja, o espaço condominial e o espaço público. A vida entre muros suscita reflexões geográficas acerca do perfil dos condôminos, das motivações para adquirir um lote/casa num condomínio, das relações de vizinhança, dos conflitos, assim como de possíveis mudanças nas práticas espaciais daqueles que optam por este tipo de residência.

##### *O perfil*

A partir de entrevistas aos condôminos de empreendimentos, escolhidos de forma aleatória, dentro do contexto estudado, foram identificados quatro grupos distintos: **Moradores** – Aqueles que habitam nos condomínios; **Veranistas** – Aqueles que dispõem de casas, mas só a utilizam nos finais de semana ou em períodos de feriados ou férias; **Proprietários de lotes** – Aqueles que dispõem de lotes e são usuários dos espaços coletivos do condomínio, ou seja, do clube, das quadras, da academia, dos salões de festas e dos demais espaços de lazer; **Investidores** – Aqueles que adquiriram lotes apenas como forma de investimento.



A renda familiar dos entrevistados encontra-se em torno de 10 a 20 salários mínimos. A maioria é casado, com filhos e ainda em idade de trabalho. Todavia, entre os moradores, particularmente dos condomínios que se localizam mais afastados da malha urbana consolidada, nota-se um número maior de aposentados. Observa-se também um grande percentual de funcionários públicos (médicos, industriários, professores). Porém, foram encontrados entre os entrevistados, em menor número, profissionais liberais como advogados, publicitários, economistas, corretores, entre outros. Chama a atenção a diversidade quanto a naturalidade dos entrevistados. Alguns naturais do estado de Sergipe, mas um grande número de pessoas provenientes de outros estados do nordeste (Bahia, Alagoas e Pernambuco) e também de outras regiões, principalmente da região sudeste, de São Paulo, por exemplo.

Empreendimentos do tipo condomínios horizontais exclusivos, particularmente os de alto padrão e de grife já reconhecida, a exemplo do Alphaville, do Dahma e do Haras Residence, são concebidos para um estimado perfil de consumidores que os promotores imobiliários denominam de grupo alvo. Aliás, a promessa gira sempre em torno da atenção as necessidades daqueles que desejam qualidade de vida e que querem morar bem. Diante da diversidade da oferta, lotes de tamanhos variados, e da flexibilidade quanto ao pagamento, não exclusivo só às classes mais abastadas, tem adotado essa forma de habitat, mas também aquelas que pela facilidade de crédito e financiamento apostam suas economias na busca de sua autorrealização.

Nota-se, também, um perfil diferenciado no que se refere a escolha da localização dos condomínios. Àqueles que escolhem a Zona de Expansão de Aracaju buscam, principalmente, a proximidade com a praia. A pouca oferta de lazer e entretenimento que o condomínio dispõe e mesmo a deficiência em termos de infraestrutura e serviços no entorno parecem ser compensados pela disponibilidade do automóvel e pela fluidez que a SE 100 e a SE 050 permitem. A proximidade de todo complexo turístico da Orla da Atalaia também favorecem a escolha.

Todavia, àqueles que optam pelos novos condomínios que se instalam no município da Barra dos Coqueiros, particularmente, o Alphaville, o fator proximidade da praia não parece o mais relevante mas sim a qualidade ambiental interna, os equipamentos de lazer e desporto disponíveis, além da infraestrutura oferecida. Por fim, àqueles que escolhem adquirir sua residência para morar ou veranejar no Haras Residence são famílias, que acima de tudo buscam tranquilidade e isolamento dos núcleos urbanos consolidados.

### *As motivações*

A posse de uma moradia se encontra no rol das necessidades básicas ou fundamentais de todo homem. No entanto, quando juntamente a casa abrigo ampliam-se os anseios e as aspirações e se deseja não apenas uma casa, mas uma casa em um espaço tranquilo e seguro. Deseja-se ter mais liberdade e viver longe da agitação, da poluição em todos os seus níveis. Aspira-se dispor de uma infraestrutura completa e com as mais diferentes opções de lazer e que se possa estar o mais próximo da natureza, ou até mesmo ao lado dela. Enfim, busca-se a autorrealização, um paraíso habitacional. Essas e muitas outras aspirações estão presentes nas peças publicitárias dos empreendimentos. As promessas giram em torno de uma vida perfeita em um espaço perfeito. A ideia é que dentro dos muros a pessoa se sinta realmente em um outro mundo longe de qualquer que seja o problema que esteja do lado de fora. Os agentes imobiliários estão atentos ao pacote pessoal de demandas de seu público alvo.

Assim, compreender as pretensas intenções daqueles envolvidos no universo destes espaços residenciais fechados e desta vida intramuros revela parte das motivações dos condôminos. Quando se atravessa o muro se passa de uma “dimensão” para outra, ou seja, a possível fuga de todos os males da cidade. A perda da noção de tempo e a invisibilidade diante das outras pessoas é possibilitada por toda beleza cênica natural e produzida, e pela presença do muro que isola e separa os condôminos daqueles que não desfrutam das mesmas condições financeiras e sociais. Diante de tudo que os moradores possam dispor dentro desses espaços residenciais fechados e pelo fato de estarem isolados, segregados e seguros, Caldeira (2000) os denomina de universos autocontidos. Cria-se uma solução privada para os problemas urbanos e um estilo de vida vendido como alternativo.

Assim, dentre as motivações sociogeográficas, ou seja, as razões daqueles que optam por esta tipologia de habitação, a maioria se direciona, justamente, ao atendimento das necessidades e aspirações buscadas. O desejo de segurança, de tranquilidade e de estar distante dos problemas dos grandes centros urbanos e o mais próximo da natureza, reflete a busca de se viver melhor e se viver com qualidade. A fala de um dos entrevistados ilustra muito bem toda essa reflexão: “busco qualidade de vida, pois pra viver mais uns dias, é preciso viver aqui” (Morador a dois meses do condomínio de campo de São Cristóvão).

A qualidade de vida em condomínios horizontais exclusivos merece discussão diante de seu caráter subjetivo e individual. Vitte (2009), quando busca fornecer contribuições ao debate da qualidade de vida urbana e sua dimensão subjetiva, procura compreendê-la nos seus aspectos mais complexos e não apenas quanto o atendimento das necessidades humanas básicas. Ao levar-se em consideração as percepções individuais e coletivas e atentar-se as



diferenciações nos níveis de exigência e aspirações, a referida autora toma como definição de qualidade de vida “a capacidade de uma comunidade desfrutar de uma vida média longa de forma saudável, ou seja, ‘viver muito’ e ‘viver bem’” (VITTE, 2009, p. 90). Na reflexão de Medeiros, Valadão Júnior e Ferreira (2008, p. 17) sobre o uso do discurso da qualidade de vida experimentada nos condomínios fechados, a questão pode ser ainda mais complexa.

Os indicadores de qualidade de vida dos moradores do condomínio refletem um estilo de vida que não está ao alcance de qualquer cidadão. Essa foi a medida encontrada para revelar as contradições entre o espaço público e o outro, que é público, mas privado. Portanto, na verdade, o discurso da qualidade de vida como justificativa para construção desse espaço encobre sua real finalidade: construir espaços em áreas privadas, que deveriam ser públicos, para aqueles que possuem capacidade para pagá-los

Mas, além de qualidade de vida, ou seja, da possibilidade de se ter uma maior longevidade saudável, a posse de uma casa ou um lote em um condomínio horizontal exclusivo tem significado, também, um excelente investimento. Os entrevistados declaram que a aquisição de seus empreendimentos ocorrera em ótimas condições, tanto pelo valor pago como pelas facilidades de crédito e financiamento e também afirmam terem realizado um bom negócio diante das notícias que recebem sobre a alta valorização que já sofreu o seu imóvel. Todavia, na verdade, alguns condôminos entendem que há mais especulação do que uma valorização de fato. Um exemplo bem ilustrativo foi dado por proprietários de lotes do Complexo Alphaville. Conforme depoimento de moradora, apesar de ainda no lançamento todos os lotes terem sido vendidos em um período muito curto, houve muita devolução para a construtora e que apesar de muitos particulares estarem tentando vender seus lotes por valores bem acima do que compraram, a mesma adquiriu o seu lote direto na construtora, recentemente, pelo valor ainda de lançamento. Assim, a diferença entre o valor adquirido diretamente na incorporadora e o valor cobrado por particulares é destoante. Já nos condomínios mais antigos da Zona de Expansão de Aracaju, a valorização ocorrera de fato. Nos depoimentos, a maioria dos entrevistados da Zona de Expansão afirma que diante de toda valorização, atualmente não teriam condições de adquirir suas propriedades.

A identidade social e cultural entre condôminos, em outras palavras, a possibilidade de se viver entre aqueles que desfrutam de uma posição social semelhante é uma das premissas da vida em CHE's. Assim, viver em condomínios constitui-se num elemento integrador das classes privilegiadas. A tentativa de homogeneização social pode ser analisada nas entrelinhas na fala de alguns entrevistados. Uma veranista de condomínio da Zona de Expansão, por exemplo, relata que observa a presença de famílias que parecem dispor de um padrão bem mais elevado do que o da maioria dos condôminos, pela atividade que desempenham, juízes,

políticos, entre outras. Nas assembleias, a condômina percebeu a tentativa de se aumentar absurdamente o valor do condomínio para de certa forma expulsar aqueles que não poderiam pagar, o que a intervenção da maioria na ocasião não permitiu. Vale mencionar que dentro do próprio Complexo Alphaville Sergipe existe uma segmentação socioespacial. A existência de um Alphaville Sergipe destinado a aqueles de maior poder aquisitivo e de um Terras Alphaville que oferta lotes mais em conta, diferenciados pelas cores dos muros, mas também pelas opções de lazer oferecidas no empreendimento. As questões advindas desta segmentação ainda não são possíveis de serem avaliadas pelo curto prazo de implantação desses imobiliários – turísticos na Barra dos Coqueiros.

A busca por uma vida mais próxima da natureza foi apontada como motivação principal pela maioria dos entrevistados, particularmente daqueles que dispõem de lotes ou residências ao longo da Rodovia José Sarney, na Zona de Expansão de Aracaju, e no Haras Residence, na zona rural de São Cristóvão. No entanto, proprietários entrevistados do Complexo Alphaville declararam que a localização não exerceu qualquer tipo de influência na escolha, mas sim a infraestrutura interna, as opções de lazer, a organização, a boa relação custo benefício e a marca do empreendimento. Conforme uma moradora: “morei em frente a um empreendimento desta mesma marca e percebi que o padrão e a organização nunca decaiu com o passar dos anos, portanto a marca pesou muito no momento da escolha. A Praia da Costa não me agrada”.

A imagem a seguir (Figura 4.36) capturada por um drone (aeronave não tripulada), a serviço, releva a imensidão do empreendimento Alphaville. Nela, pode-se observar a direita, a via expressa na lateral do empreendimento, uma faixa de casas e estabelecimentos comerciais e a praia da Costa. Nenhum acesso ao condomínio se dá por esta via o que pode demonstrar uma falta de interesse pela praia. Os pórticos de entrada do Complexo Alphaville, ao contrário, estão voltados para as novas vias abertas para uso quase que exclusivo dos condôminos. A fala da condômina que afirma não pretender fazer uso da Praia da Costa e de outros proprietários de lotes do Alphaville que declararam em suas entrevistas não assinalarem o item referente a proximidade da praia como uma das motivações para a aquisição do imóvel suscita uma reflexão acerca deste bem público, particularmente este trecho da Praia da Costa.

**Figura 4.36** – Barra dos Coqueiros: imagem do empreendimento Alphaville e entorno, 2013.



Fonte: Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=GLQNFCmrnw0>. Acesso em 28/04/2016

As construções feitas na faixa da praia, num total de 183, sendo 33 bares e restaurantes e 150 casas, se localizam entre o empreendimento e o mar, aliás um espaço de preservação permanente. Estas ocupações, algumas com mais de vinte anos, encontram-se ameaçadas desde a ação movida pelo Ministério Público Federal no ano de 2005. Chama atenção a existência de denúncias de que pessoas poderiam ter interesses com a derrubada e a retiradas de todas as construções desta faixa da praia. Conforme morador da comunidade, “todo esse terreno aqui já foi comprado por construtoras e já ouvimos dizer que vão construir dois condomínios e um resort. Eles estão querendo tirar a gente para não ‘enfeiar’ a praia e atrapalhar os projetos deles”<sup>17</sup>. Observa-se assim, uma polêmica instalada anos antes da construção do empreendimento. A presença de cercas e muros que isolam e dificultam o acesso de populares a Praia da Costa fere a constituição. Uma década após a ação, saiu a liminar que autorizou a derrubada destas construções irregulares. A qualidade ambiental que o empreendimento promete oferecer no seu interior, através de uma gama de equipamentos de lazer e desporto instalados e da natureza reconstituída, parece buscar compensar toda a problemática do entorno enquanto essas questões perduram.

Nos depoimentos dos condôminos entrevistados foram mencionadas várias razões ou motivações que levaram a escolha por morar ou veranejar em um condomínio horizontal exclusivo. Apesar de todos assinalarem o desejo de segurança, percebe-se nos depoimentos colhidos que esta não é a primeira motivação e nem a menos importante. Os entrevistados, em nenhum momento, relacionaram a escolha a questão do aumento da violência, do medo ou até mesmo da sensação de insegurança vivida pelos mesmos. Não se observam relatos, por exemplo, de famílias que diante da sensação de insegurança ou mesmo após sofrer situações de violência demonstrem ser esse o fator principal para a escolha de uma residência em um espaço fechado e monitorado. Para muitos autores que se dedicam a entender as motivações dos moradores de condomínios fechados de São Paulo, o fator segurança é sempre apontado como primordial, decisivo. Sposito (2013) discute a busca por *habitats* seguros como reflexo, na verdade, da sensação de insegurança que acomete as pessoas na atualidade, assim como da representação da violência disseminada principalmente pela mídia.

A cultura do medo, a suspeição e a sensação de insegurança tão presentes em grande parte das metrópoles brasileiras e apontada como o principal elemento relacionado ao sucesso do fenômeno dos CHE's parece não condizer com a realidade encontrada nos condomínios aqui

---

<sup>17</sup> Disponível em: <http://www.infonet.com.br/cidade/ler.asp?id=75338&titulo=cidade>. Acesso em 28/04/2016.

pesquisados no Litoral Metropolitano de Aracaju. Pode-se até constatar a fragilidade quanto ao controle da entrada de não condôminos. Durante as observações de campo e no ato das entrevistas que foram realizadas *in loco* foram registrados dois fatos que merecem ser relatados. Em uma visita técnica a um dos novos empreendimentos da Barra dos Coqueiros, a entrada para o carro foi liberada antes mesmo que houvesse uma identificação. Em outro condomínio da Zona de Expansão para uma entrevista pré-agendada com o síndico, a entrada foi liberada sem que a entrevistada fosse anunciada. Ao relatar o acontecido ao síndico, este afirmou que já haviam sido demitidos dois funcionários justamente por este motivo e ligou imediatamente para a portaria para repreender o funcionário.

Ademais, os moradores apontam uma falta de qualificação e de treinamento adequado daqueles que são contratados para assumirem tais cargos. Uma veranista afirma que mesmo com a presença do muro se sente segura até certo ponto, pois não existe uma confiança na portaria. Diante dos relatos dos condôminos pode-se considerar que não existe apenas uma motivação principal para aquisição de lotes ou casas em CHE's, mas que dentre as citadas a possibilidade de uma vida mais tranquila e isolada dos problemas que os núcleos urbanos consolidados enfrentam na atualidade é o desejo de quase todos os entrevistados. Todavia, conforme Arrais (2013), sem a garantia de acessibilidade e a segurança os demais elementos não seriam suficientes para o sucesso destes empreendimentos. O muro e todo aparato tecnológico que a segurança privada são marcas dos condomínios horizontais exclusivos (Figura 4.37).

#### *A vivência entre muros e a necessidade de regras*

O debate em torno do soerguimento de muros e da criação de uma nova ordem espacial privada (CALDEIRA, 2000) passam pela compreensão da vida social que se realiza entre muros e que fundamentalmente é permeada de conflitos. As relações que se estabelecem entre moradores, veranistas e proprietários de lotes dentro de um mesmo espaço que não se configuram nem como público, nem privado e nem coletivo de fato, mas como um espaço dito condominial que na verdade consiste em uma propriedade privada compartilhada (SOUZA, 2000). Apesar das regras, normas e restrições serem estabelecidas no coletivo e se constituírem na regulamentação que vai reger a vida condominial, isto não garante a harmonia e a tranquilidade esperada pelos condôminos e prometida nas peças publicitárias.



**Figura 4.37** – Condomínio Haras Residence: Visão interna de parte do muro



**Fonte:** <http://sites.condominiosonline.net/haras-residence/galeria.aspx>

No geral, quando questionados, os condôminos avaliam as regras como necessárias para que se mantenha a ordem e a preservação do patrimônio material do condomínio. Em relação às restrições para a edificação dos lotes uma moradora entrevistada do condomínio Haras Residence em São Cristóvão afirma ter encontrado mais burocracia junto à prefeitura para a aprovação da planta, além de ter tido que pagar um valor abusivo para a liberação do Alvará para construção. Quanto às restrições impostas pelo condomínio, a moradora relata ter sido tranquilo. Já uma proprietária de lote de condomínio na Barra dos Coqueiros afirma ter lido o regimento do condomínio e avaliá-lo como muito burocrático. Nas suas palavras, as regras são “muito fechadas, restritas, cheias de frescura. Muitas pessoas compraram sem saber das restrições para construção por conta do regimento”. A moradora acredita que por conta disso haverá desistências por parte dos proprietários.

A convivência daqueles que vivem em condomínios, ou seja, as relações de vizinhança, foram avaliadas a partir de questionamentos sobre se conheciam seus vizinhos, se costumavam realizar atividades conjuntas com eles e se os filhos mantinham relações com os



filhos dos vizinhos. No intuito de identificar a presença de conflitos entre os condôminos, os mesmos foram também questionados quanto ao uso dos espaços e equipamentos coletivos (Figura 4.38). Muitos depoimentos sinalizaram haver muitos problemas entre muros. Conforme um síndico entrevistado de um condomínio da Zona de Expansão:

O maior ponto de discórdia chama-se salão de festas. A questão dos salões de festas foi normatizada em 2002. Se existe uma lei ela deve ser seguida. Concordo com as moradoras que moveram uma ação judicial contra o condomínio por conta do salão de festas. A juíza deu parecer favorável a elas e eu achei justo. Como síndico acatei a decisão, interditei o salão de festas e estamos providenciando as adaptações necessárias para que a lei seja cumprida. As vezes quem mora em condomínio pensa que está fora das regras do mundo, mas não é assim. A gente tá entre muros, mas convivendo com as regras do país (Morador/síndico de condomínio na ZEU)

**Figura 4.38:** Zona de Expansão de Aracaju – espaços coletivos de condomínios



**Fonte:** Trabalho de campo, 2016

Como consta no relatório cedido pelo síndico da sentença empreendida pela Juíza de Direito Marta Suzana Lopes Vasconcelos, em 04 de janeiro de 2016, a ação judicial foi movida por duas moradoras do Condomínio da Zona de Expansão que reclamam estarem sendo

alvo de constantes perturbações provenientes de festas com som alto e eventos realizados no salão de festas do condomínio demandado. Aduziram ainda, que além das reuniões acontecidas no salão de festas, por vezes são utilizados equipamentos sonoros com volume ensurdecador e, algumas vezes, são realizados shows com bandas, além das algazarras (falatórios e gritarias), que perduram até a madrugada. Por essas razões, requerem determinação judicial para a condenação do requerido na obrigação de fazer quanto a realização de obra de isolamento acústico no Salão de Festas e, somente após a conclusão desta seja liberada a utilização do espaço para eventos e festas, assim como, requer a procedência da demanda com a condenação do demandado na obrigação de fazer no que diz respeito as áreas de piscina e churrasqueira, quanto a respeitar os limites de volume máximos estipulados pelo Regimento Interno de 55dB dia e 50 dB noite.

A juíza, autora da sentença, se vale do novo Código Civil que trouxe o direito de vizinhança como limitação ao uso e gozo da propriedade em relação às propriedades vizinhas,

impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. Assim, cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Ainda conforme reflexão da juíza, o fundamento básico do direito de vizinhança encontra repouso na aferição das condutas de proprietários e possuidores que excedem o razoável e prejudicam a segurança, o sossego e saúde de vizinhos, não sendo bastante a verificação da interferência de um prédio em outro para que a colisão de interesses daí resultante seja automaticamente reconhecida como um conflito de vizinhança. O artigo 1.277 do novo Código Civil, de 2002, vem para regular as limitações impostas ao direito de propriedade, no interesse social de harmonização dos interesses particulares e de pacificação dos conflitos derivados da proximidade das propriedades dos imóveis. Além do mais, a Lei Nº 126, de 1977, ou seja, bem mais antiga, também conhecida como Lei do Silêncio é clara ao afirmar que são estritamente proibidos ruídos que prejudiquem a saúde, a segurança ou o sossego públicos.

Dependendo da gravidade e da frequência do barulho, a lei abre brecha até mesmo para a expulsão do condômino responsável. Os artigos 1336 e 1337 do Código Civil admitem a aplicação dessa punição nas ocasiões em que, mesmo depois de ter sofrido todas as sanções cabíveis, o morador não tenha cessado o comportamento antissocial. Há decisões no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acolhendo a tese da exclusão do condômino antissocial, e essa tese vem ganhando força também no Rio de Janeiro. (Disponível em <http://revistasindico.com.br/edicoes/edicao-204-setout-2012/2012/quando-o-silencio-e-lei/787>, acesso em 08/03/2016)

De acordo com relato de outra entrevistada, “os condôminos não respeitam as regras de convivência. Lixo, piscina, adultos no parque infantil, horários, etc”. Os conflitos existem pela falta de respeito e pelo mau uso. Falta o senso de preservação por parte dos visitantes” (Moradora a dois anos de condomínio em São Cristóvão). Inclusive a entrevistada afirma que apesar de não estar nos seus planos e de sua casa se localizar bem próxima do club preferiu construir uma piscina particular por conta do mau uso feito pelos usuários.

O uso da piscina por parte dos locatários, o barulho, a algazarra, as garrafas deixadas no entorno dos equipamentos coletivos, a bebida e comida nas proximidades da piscina ou até mesmo no seu interior também é mencionado pelos condôminos. Existe uma regra que proíbe a locação das casas ou apartamentos para temporada, na maioria dos condomínios entrevistados, mas percebe-se o descumprimento constante da mesma. Conflitos no uso dos estacionamentos e uso pelos moradores das vagas destinadas aos visitantes também ocasionam transtornos e discussões entre os condôminos.

Foram identificados conflitos entre veranistas e moradores nos condomínios na Zona de Expansão de Aracaju. Conforme depoimento de veranista, após um problema detectado

na segurança houve muita discussão em uma assembleia sobre a questão de aumentar os aparatos tecnológicos de segurança o que provocaria um ônus maior para todos os proprietários. Alguns veranistas questionaram a real necessidade de se aumentar a segurança do condomínio e foram interpelados pelos moradores de que como só utilizavam o condomínio em finais semana não deveriam opinar.

Outro conflito detectado se refere à presença de apartamentos e casas no mesmo empreendimento. Mais uma vez, em assembleia, alguns proprietários das casas questionaram o fato de pagarem a mesma taxa de condomínio dos proprietários de apartamentos, já que estes dispõem de elevadores que não são utilizados por aqueles que dispõem de casas. Os proprietários dos apartamentos, por sua vez, argumentaram que também não se utilizam da iluminação disponível na maioria das ruas do condomínio. Assim, segundo o condômino entrevistado, a taxa continuou a ser a mesma para todos indistintamente. Pode-se perceber assim, como já bem afirmou Caldeira (2000), que as assembleias dos condomínios são as principais arenas de conflito. Conforme esta antropóloga, ao se estabelecer no interior dos condomínios uma sociedade com algum tipo de vida pública torna-se o problema central destes empreendimentos. Aliás sua maior crítica é quanto a privatização, ou seja, a criação destas “ilhas particulares de privilégios” e a tendência explícita de rejeição e desvalorização da esfera pública.

Assim, a convivência entre muros foi uma desvantagem apontada por alguns dos entrevistados de se viver ou veranejar em condomínios. As relações interpessoais, os interesses particulares em detrimento dos coletivos torna-se, assim, um problema. Um condômino resume a convivência entre muros com a palavra desgaste. Conforme este veranista, é preciso paciência para que aos poucos os acordos sejam estabelecidos. As penalidades, segundo depoimento, também ajudam. Conforme relato de alguns síndicos entrevistados, em alguns casos, apenas quando se adota medidas mais drásticas, como a cobrança de multas, os condôminos passam a se atentar mais para as normas e regulamentos do condomínio.

### *O muro*

A presença do muro vai além de uma barreira que serve de delimitação física para o empreendimento. Os muros demarcam territórios através de forma concreta e visível e cumpre a função de separar o que está dentro do que está fora. O muro e os pórticos de entrada podem simbolizar proteção, status e distinção para os condôminos, mas podem ter significados bem diferentes para aqueles que o veem externamente. A vida no interior dos condomínios e os

conflitos que se estabelecem parecem transcorrer de forma paralela em relação ao restante da cidade.

Ademais, o muro é visto como uma espécie de técnica de evitação (HAESBAERT, 2014). Evita-se os conflitos que possam advir dos vizinhos mais próximos e com maior veemência os que estão e se encontram do outro lado do muro. Contenção territorial foi o termo utilizado por este geógrafo para revelar as novas formas contemporâneas de territorialização, na qual os condomínios se inserem numa forma de reclusão que o autor denomina de soft. Impede-se ou restringe-se o acesso e se criam “práticas de evitação, de privação e/ou de fuga, isto é, ao contrário do enfrentamento efetivo, do combate, como se estivéssemos constantemente fugindo da problemática real” (HAESBAERT, 2014, p. 216). Nos condomínios das grandes cidades, solidificam-se, cada vez mais, o espírito individualista, o isolamento, a busca de acomodação e tranquilidade, em detrimento do exercício da cidadania e da solidariedade.

Cabe neste momento uma digressão para tratar da questão pertinente aos aspectos legais da presença dos muros e a restrição de acesso aos condomínios, ou seja, o fechamento dos loteamentos e a denominação de condomínios. Os loteamentos fechados, caracterizados pela presença de muros que isolam ruas, casas e espaços coletivos, e de guaritas que controlam e impedem que os transeuntes possam circular nesses espaços, em outras palavras, a privatização de espaços públicos, é, na visão do jurista Sarmiento Filho (2012), um dos aspectos degradantes da cidade e trazem consequências imediatas para seu desenvolvimento. Apesar de tratarem-se de fatos sociais, os condomínios horizontais de casas ou lotes, no enfoque urbanístico e constitucional encontram uma lacuna quanto a sua legalização.

Como já discutido no primeiro capítulo, a Lei Nº 6.766/79 regula o loteamento para fins urbanos. Este, por sinal, apresenta caráter público e aberto. A partir da divisão da gleba em lotes, esses passam a ser unidades individualizadas, portanto uma propriedade privada. Após aprovados, os espaços livres, as vias, as praças e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos são transmitidas imediatamente para a municipalidade. Todavia, diante da inoperância do poder público no tocante à garantia dos serviços básicos e segurança, proliferam-se os loteamentos fechados. Na verdade, o que ocorre, conforme Sarmiento Filho (2012), é a licença obtida pelo empreendedor para implementar um loteamento e a posterior transformação deste, em consonância com o poder público, através do erguimento do muro em um condomínio de fato.

Sarmiento Filho (2012) se posiciona de forma contrária àqueles que pretendem aplicar o art. 8º da Lei Nº 4.591/64, a denominada lei do condomínio, ao loteamento fechado.

O referido jurista, inclusive, questiona o argumento utilizado de que o fato social deva se impor a questão legal. Na verdade, conforme sua posição, os empreendedores estariam conduzindo o urbanismo em benefício próprio. O jurista se utiliza de argumentos pertinentes para ancorar sua defesa como se pode perceber na sua fala: “de outro modo, teríamos que aceitar outras agressões ao direito urbanístico, tais quais as ocupações de áreas de risco e de áreas de preservação ambiental, tão-somente porque são fatos sociais consolidados” (SARMENTO FILHO, 2012, p. 45). E ainda defende que a aprovação dos loteamentos fechados se constitui num retrocesso ao princípio da função social da propriedade, sendo este maléfico ao desenvolvimento urbano, além de afrontar à constituição e às demais leis vigentes.

Nas peças publicitárias dos empreendimentos investigados encontra-se, comumente, em notas de rodapé a justificativa do enquadramento legal dos mesmos. Nota-se que ora este se referem a Lei Nº 6.766/79, ora a Lei Nº 4.591/64, quando não as duas no mesmo texto, leis estas que tratam de temáticas bem distintas. A primeira rege sobre o loteamento e parcelamento do solo urbano e a segunda regula os condomínios edilícios. Ocorre assim, um grande equívoco legal. Todavia, assim como em outros espaços metropolitanos, aqui os condomínios horizontais de casas ou lotes se constituem num fato social. A aprovação destes empreendimentos ocorrem na penumbra legal, ao menos na legislação federal. O fato é que a proliferação desta tipologia urbana interfere diretamente na dinâmica dos espaços urbano regionais e provoca novas reflexões à coletividade, à diversidade e à alteridade tão característicos da cidade e do urbano. Esses espaços residenciais vão sendo implantados em separado, recortados do espaço urbano e acabam provocando, pode-se dizer rupturas na cidadania. A heterogeneidade e a solidariedade dão lugar a homogeneidade e ao individualismo tão característicos dos espaços privados. A contradição de tais condomínios e o urbano, ou seja, os espaços residenciais fechados e a cidade aberta, carece ainda de reflexões nos seus mais variados âmbitos.

Questão legal a parte, a complexidade que se estabelece na relações entre o condomínio e o entorno, ou em outras palavras, entre os espaços abertos da cidade e o espaço fechado, e também, as relações entre os de dentro dos muros e os vizinhos, é marcante. Os condomínios, mesmo com suas regras, regimentos e convenções, com seus sistemas de segurança particulares e com os serviços de infraestrutura garantidos aos que nele habitam, estão na cidade e dela dependem. Assim como aqueles que neles vivem dependem, de uma maneira ou de outra, daqueles que se encontram do lado de fora dos muros. Uma reflexão que urge é: como os vizinhos veem os muros e a restrição de entrada nos condomínios? Para Caldeira (2000), a mensagem principal que os muros passam é de medo, suspeita e segregação.

A fala deste morador<sup>18</sup>, militante e preocupado com as questões urbanas, particularmente da Zona de Expansão de Aracaju sinaliza uma resposta.

O muro pode ser a curto prazo uma sensação de segurança para o morador, mas ao longo do tempo pode se tornar uma “bola de neve” pois pode ocorrer uma reação de quem está fora do muro. Quem está do lado de dentro do muro tem tudo: ruas calçadas, iluminação, água, lazer e quem está do lado de fora do muro não tem nada. Cria-se assim um clima de hostilidade. O muro acaba com qualquer possibilidade de troca, de convívio. Por outro lado, também existe por parte dos nativos uma rejeição por aqueles que vem de “fora” e que moram e veraneiam nos condomínios e nas grandes chácaras da região.

Assim, o muro cumpre, de certa forma, sua função de servir de barreira geográfica e de separar territorialmente quem e o que está dentro do que está fora dele. Na visão de Melgaço (2012), os muros promovem a intolerância, a desconfiança e o medo e assim acabam reforçando preconceitos. Os muros permitem uma proximidade relativa entre as classes sociais. Porém, a autosegregação torna as desigualdades ainda mais evidentes.

Quanto ao olhar dos condôminos em relação ao muro, as respostas foram bem variadas: segurança, tranquilidade, isolamento, exclusividade, fronteira social, delimitação, privacidade, liberdade e até mesmo indiferença. Para alguns entrevistados, foi necessário esclarecer que a pergunta se referia ao muro do empreendimento e não a separação interna entre as casas, o que pode até transparecer que alguns condôminos nem se dão conta do muro externo. Um matéria, inclusive, intitulada de “Até parece o paraíso”, da Revista Muito, do Grupo A Tarde, mostrava o cotidiano das pessoas que escolheram a “vida sem muros”<sup>19</sup>. Como a reportagem se referia a condomínios de campo, então percebe-se que o muro que cerca o empreendimento não foi levado em consideração. Quanto ao isolamento interno das casas, na maioria dos condomínios existem restrições quanto a edificação de muros. Normalmente são permitidos apenas muros muito baixos ou cercas vivas. Um morador respondeu que não levantaria muro algum, pois seu sonho era justamente poder viver em uma casa sem muros como as que ele via nos filmes norte - americanos.

Os condôminos foram questionados quanto a sensação de segurança e isolamento que o muro oferece, e a maioria respondeu que segurança sim, mas que não se sentem isolados, tendo em vista que todos dispõem de automóveis e que os condomínios se localizam próximos a vias expressas. Outro fato é que as distâncias entre os municípios que compõem o Litoral Metropolitano e a capital são relativamente curtas quando comparado a outros espaços

<sup>18</sup> Em entrevista concedida a autora em 19/02/2016.

<sup>19</sup> Boletim Haras Residence Bahia, 2011. Disponível em: [www.yumpu.com/pt/document/view/12624731/o-campo-e-a-cidade-no-haras-haras-residence](http://www.yumpu.com/pt/document/view/12624731/o-campo-e-a-cidade-no-haras-haras-residence). Acesso em 08/06/2016)



metropolitanos brasileiros. Um depoimento chamou atenção pela questão da sensação deste morador, em particular, em relação ao entorno do condomínio:

Não me sinto isolado, pois todo o lazer é aqui. Onde tudo acontece. A questão de ser oneroso morar aqui é relativa. Todo dia eu vejo coisas bonitas e lugares bonitos. Se convive muito pouco com a Zona de Expansão. Eu não convivo o conflito da Zona de Expansão. A partir da praia não existe mais Zona de Expansão (Morador a seis anos de condomínio na Zona de Expansão de Aracaju).

O morador que relata não se sentir isolado do restante da cidade, mora num condomínio que fica a apenas 800 metros da Rodovia José Sarney que o leva para a Orla da Atalaia. Por outro lado, deixa claro em seu depoimento não ter relação alguma com a Zona de Expansão, bairro no qual o condomínio está inserido. Este relato denota que para este morador, o muro da propriedade cumpre o papel de isolá-lo territorialmente dos problemas que possam estar presentes no entorno mais próximo. O morador, aliás, afirma não viver os conflitos da Zona de Expansão. O isolamento neste caso é evidente.

Os condôminos e a comunidade local coabitam um mesmo espaço, neste caso, a Zona de Expansão. Todavia, as contradições geradas pela centralidade, unidade e homogenia e a identidade dos CHE's rompem com a estrutura espacial e se opõem a alteridade, a diversidade, a heterogenia e a diferença daqueles que habitam o entorno dos espaços residenciais fechados. Este novo arranjo espacial que se configura terá inevitavelmente a tensão como marca.

### *As práticas espaciais*

A mobilidade espacial do morar e do veranear amplia os espaços de vivência e esse movimento provoca um constante rearranjo do espaço geográfico. As práticas espaciais de cada condômino estabelecem relações cotidianas com os espaços internos e com o entorno dos condomínios que caracterizam uma geograficidade ímpar para os lugares, uma dinâmica socioespacial particular no litoral metropolitano de Aracaju.

As práticas espaciais dos condôminos foi avaliada a partir da rotina estabelecida pela família e da relação dos mesmos com o entorno dos condomínios. Sobre os veranistas constatou-se que existe uma frequência semanal ou no máximo quinzenal de utilização da segunda residência. O fato da disposição do automóvel e das distâncias relativamente curtas em relação ao domicílio principal favorece essa frequência. Não houve relato de empréstimo ou locação do imóvel para amigos ou familiares. É conveniente esclarecer que se encontra nas normas, da maioria dos condomínios da ZEU, a proibição de locação ou empréstimo dos

imóveis para temporadas. Também foram entrevistados proprietários de lotes em condomínios que sequer frequentaram o condomínio, não sabendo nem ao certo a localização do lote.

Quanto aos moradores, estes destacaram em seus depoimentos as adaptações na rotina com a adoção da residência principal em um condomínio localizado fora da malha consolidada da cidade. É frequente na fala dos moradores a necessidade de um melhor planejamento do dia a dia. Devido as distâncias, o ir e vir se torna, na maioria das vezes, uma prática onerosa, cansativa e que requer muito tempo. Assim, é preciso fazer tudo o que se tem que fazer antes de retornar para casa. A total dependência do automóvel esteve presente no depoimento de todos os entrevistados: “dependo do automóvel até mesmo dentro do condomínio por conta das distâncias” (Moradora de condomínio da Barra dos Coqueiros) e ainda, “foi preciso comprar um carro para uso do funcionário, pois por conta da distância se meus funcionários dependessem do transporte público não conseguiriam chegar no horário” (Moradora de condomínio localizado na Zona de Expansão). A localização e a morfologia dos CHE’s privilegiam o uso do transporte privado. A falta de instalações comerciais, educativas e recreativas que atendam a contento as necessidades dos condôminos obriga-os a utilização excessiva de automóveis. As vias tornam-se cada vez mais saturadas para a realização de atividades cotidianas como fazer compras ou levar os filhos à escola.

Ao percorrer as ruas de alguns dos condomínios nota-se um número elevado de automóveis, estacionados nas ruas, em espaços destinados a visitantes e moradores e nas próprias residências dos moradores. Em algumas garagens, inclusive, observou-se a existência de cinco carros. Sendo que a média, conforme relato de um dos síndicos gira em torno de dois ou três veículos por família (Figura 4.39). Na sua avaliação não se trata, apenas, de uma dependência do automóvel, mas sim das condições financeiras que favorecem. Apesar de ser uma iniciativa isolada, em um condomínio da Zona de Expansão, vale mencionar que uma moradora criou um grupo no *whatsApp* do celular chamado **carona**, assim os moradores se revezam, principalmente para levar os filhos que estudam na mesma escola ou em escolas próximas. Conforme a moradora, esta iniciativa possibilitou uma grande redução nos custos com combustível.

**Figura 4.39** – Automóveis em residências no interior de condomínio



**Fonte:** Trabalho de campo, 2016.

Outrossim, os automóveis foram apontados, também, como motivo de conflito entre moradores. Seja pelo descumprimento da velocidade mínima permitida no interior do condomínio, tendo sido preciso, conforme depoimento de síndico, a aplicação de multas aos condôminos, seja pelas constantes discussões provocadas pelo uso das vagas destinadas aos visitantes pelos moradores e a ocorrência de transtornos que daí decorrem.

A independência em relação à cidade que a posse do automóvel oferece aos condôminos é dificultada pela dependência no tocante a necessidade de mão de obra. Em relação ao local de moradia dos empregados e dos prestadores de serviços dos moradores dos CHE's, a maioria reside em bairros localizados bem distantes do condomínio. Assim, este ponto foi destacado como um dos problemas de se morar em condomínio localizado fora da malha consolidada da cidade. Os moradores entrevistados declararam uma dificuldade muito grande em conseguir mão de obra. A maioria dos funcionários se queixa das distâncias e, conforme os moradores, os atrasos são constantes, já que os mesmos dependem, em alguns casos, de até três conduções para chegar até o trabalho. As distâncias entre os pontos de ônibus e o condomínio também são motivos de reclamação por parte dos funcionários.

A falta de diversidade de atividades, os muros, as casas que se voltam para o interior dos condomínios, as longas quadras, a ausência de espaços públicos como praças, a dependência do automóvel e a quase inexistência de pessoas a caminhar pelas ruas, tornam os bairros que abrigam uma grande quantidade de condomínios em espaços monótonos e consequentemente perigosos para aqueles que se arriscam a atravessá-los a pé. Quando perguntado aos moradores se eles costumam sair do condomínio a pé para caminhar ou utilizar algum espaço público (praia, praça e outros) no entorno ou utilizar algum serviço ou se direcionar a algum comércio local, a maioria das respostas foi negativa. Primeiro pela questão

do medo, conforme depoimento dos entrevistados, e segundo pela ausência mesmo de equipamentos e serviços que favoreçam esse deslocamento. Quanto mais se dispersa a cidade em termos de serviços, equipamentos, lazer ou outras formas de usos do solo se exige cada vez mais o uso intenso de carros que cada vez mais precisam percorrer maiores distância. A dispersão entre o local da moradia, do trabalho, do lazer, das compras, da educação, ou seja, de toda gama de opções metropolitanas, exige a intensificação do uso do automóvel. Uma moradora relata que mesmo estando a apenas 800 metros da praia sempre se dirige a ela de carro.

Jane Jacobs (2000, p. 378), quando discute a falta de planejamento e a erosão das cidades, se refere à dependência do automóvel nos seguintes termos: “para as pessoas morarem ou trabalharem em cidades tão inadequadas, os automóveis seriam necessários para poupá-las do vazio, do perigo e da extrema padronização”.

No entanto, em relação aos veranistas, alguns depoimentos tomaram o caminho contrário. Uma veranista declarou sempre sair a pé para caminhar e até mesmo para utilizar o comércio local, como se deslocar a um depósito de bebidas, ao supermercado, à peixaria: “Quando eu vou, vou para ser de lá, nunca tive medo” (Veranista de condomínio da Zona de Expansão de Aracaju). Outra veranista diz também sair sempre a pé para caminhar na praia e tomar banho de mar e também utiliza-se do comércio local e afirma fazer questão de conversar e fazer amizades com os moradores locais. Ambas declaram apenas tomar cuidado com os horários, muito cedo ou muito tarde, por precaução.

A discussão em torno dos condomínios como territórios urbanos ou lugares (CRESTANI, 2014) dentro de outro território tendo em vista a forma de acesso, do regimento interno e do fechamento físico, pelo domínio de um grupo, pela determinação de direitos e deveres e pelo perfil hegemônico da população, encontra respaldo na fala de alguns entrevistados e remete a reflexões acerca do questionamento principal de Crestani (2014):

Se por um lado os condomínios podem ser vistos como territórios urbanos, será que em alguns contextos esse espaço não poderia atuar como um articulador de novas relações em seu entorno, e com isso fomentar relações de regularidade a ponto de ‘derrubar’ os muros que instituem o limite desse território? (CRESTANI, 2014, p. 94).

O depoimento “quando estou lá eu sou de lá” remete a discussão sobre como o usuário constrói o seu lugar. Essa relação entre o morador e o veranista em relação ao entorno, ao bairro no qual o condomínio está inserido é no mínimo instigante. Enquanto na fala dos moradores observa-se uma referência maior ao condomínio em si, em relação aos veranistas nota-se uma referência maior à localidade. Por exemplo: “quando eu venho para o Mosqueiro”,

ou “quando estou na Aruana”. De acordo com Crestani (2014), são os usuários que definem o modo de uso do ambiente, por mais que existam atividades pré-estabelecidas, eles vão determinar o ritmo e forma das relações que nesse espaço ocorrem. Em outras palavras, as normas não vão conseguir impedir que conflitos advindos da complexidade das relações que se estabelecem nesses espaços se manifestem.

Estabelecer moradia em suas propriedades em um CHE's faz parte do plano de grande parte dos entrevistados que, atualmente, se encontram na categoria de veranistas, proprietário de lotes ou investidor. As vantagens apresentadas se referem a:

Mudar de estilo de vida e me entregar a um novo modelo de vida. Cuidar de mim. Ter um reduto onde eu possa fazer minha horta de remédios, legumes. Um canto de leitura, para receber os amigos. Um reduto meu. (Veranista de condomínio da Zona de Expansão)

A realização de um sonho. (Veranista de condomínio da Zona de Expansão)

Pela tranquilidade, pelo afastamento da cidade e pelo aspecto de campo (Proprietário de lote em condomínio de São Cristóvão)

Pela proximidade. Pela tranquilidade. Pelo trânsito mais livre. Pela possibilidade de estar num lugar bem parecido com a zona rural da minha infância (Proprietário de lote em condomínio de São Cristóvão)

A questão social, a possibilidade de fazer novas amizades. O silêncio. A presença do rural ainda no entorno. Enfim a beleza extraordinária do lugar” (Veranista de condomínio na Zona de Expansão de Aracaju)

Outro morador é mais enfático ao afirmar que “independentemente de ser em um condomínio vertical ou horizontal, esta é a melhor moradia. Na cidade aberta não há respeito. O som alto, as obras. Aqui todos aprendem a diminuir o tom de voz. A questão do respeito é muito importante. As regras dentro do condomínio são cumpridas”. Por outro lado, os entrevistados apontam desvantagens de ao considerar-se as condições atuais transformar suas propriedades em suas residências principais:

O acesso, a deterioração da pista (Rodovia José Sarney), torna o trajeto um pouco perigoso, além da presença de muitos animais na pista. (Veranista de condomínio na Zona de Expansão de Aracaju)

A distância de serviços básicos como supermercado, farmácia. Para nós que temos filhos pequenos ainda é inviável morar lá (Proprietário de lote de condomínio em São Cristóvão)

Ainda é o percurso, a distância. O entorno não tem infraestrutura. O comércio local não dá conta dos finais de semana mais prolongados pois o fluxo é gigantesco. Faltam mercadorias nas prateleiras. Escolas também é um problema (Veranista de condomínio na ZEU)

Uma moradora há seis anos de um condomínio da Zona de Expansão de Aracaju relata que as despesas com combustível e o tempo gasto para deslocamentos, a dependência com a cidade diante do aumento das demandas escolares e sociais que foram sendo geradas pelo crescimento dos filhos e a promessa de um shopping center que não se cumpriu,

dificultaram a permanência no condomínio, obrigando-a a vender o imóvel. Atualmente, a mesma relatou que adquiriu um apartamento em um condomínio no Bairro Jardins. A mesma lamenta a troca pela tranquilidade e pelo conforto que a casa no condomínio oferecia.

Dois entrevistados, no entanto, demonstraram em seus depoimentos uma incerteza quanto a em um futuro estabelecer sua morada definitivamente no condomínio. O primeiro, que dispõe de um lote em um condomínio da Barra dos Coqueiros e que atualmente reside em casa, aponta que apesar das vantagens da tranquilidade, das opções de lazer e da segurança que o condomínio oferece, ainda pesam algumas questões como a deficiência da infraestrutura e dos serviços oferecidos pelo município. As despesas com condomínio, o alto valor do IPTU, conforme o entrevistado, maior que o pago em Aracaju e a existência de apenas uma via de acesso para o deslocamento do condomínio da Barra dos Coqueiros para Aracaju são fatores de incerteza. Outro proprietário de lote diz estar avaliando ainda e pesando os prós e os contras. Conforme depoimento, a mesma não tem pressa, pois afirma sentir-se muito feliz com a atual residência e afirma estar muito bem localizada, próxima a tudo que precisa. A entrevistada que atualmente reside em um condomínio vertical localizado no centro de Aracaju analisa que apesar da vantagem da possibilidade de residir em uma casa, ter mais espaço físico, acesso para caminhada, as desvantagens ainda pesam muito na decisão. Em seu depoimento, a mesma listou uma série de pontos contra como: a dificuldade de mão de obra, o acesso Aracaju - Barra, a insegurança, a quantidade de lotes e conseqüentemente o alto número de vizinhos, a proximidade com o rio, a deficiente infraestrutura do entorno, gasto na regularização do empreendimento.

Destarte, em que pese os prós e os contras para uma propriedade em um condomínio horizontal exclusivo de alto padrão não há dúvida que se trata de uma autorrealização. Para além de uma necessidade fisiológica de um abrigo, uma casa em um condomínio que promete uma infraestrutura completa, lazer, contato com a natureza pode vir a tornar-se um sonho e com a sua posse poder-se-ia assim, atingir a maior das necessidades humanas, a autorrealização. O depoimento de uma veranista que pretende um dia transformar sua propriedade em sua moradia principal ilustra esta reflexão: “quero morrer aqui olhando para meu mar. Aqui eu recomponho minhas forças, minha sanidade mental, meu equilíbrio. Me sinto mais próxima de Deus. Uma realização de uma vida de muito sacrifício e dor” (Figura, 4.40).



**Figura 4.40:** Vista da varanda do Condomínio Portal dos Trópicos, Zona de Expansão de Aracaju.



**Fonte:** Acervo de veranista entrevistada, 2016.

Enquanto os espaços internos do CHE se densificam e se transformam em formas – conteúdo “lisas” e fluidas, onde a infraestrutura tende a funcionar muito bem, nos arredores a geografia permanece “vazia”, e se beneficia muito pouco da nova armadura territorial construída com os CHE’s. A tensão que se estabelece territorialmente pela oposição entre o enclave residencial e a cidade aberta, ou seja, pela unidade que representa o espaço condominial e pela diversidade do espaço público, vai dando forma ao desenho urbano destas novas periferias.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Refletir sobre a complexa teia de inter-relações que se estabelece num espaço urbano - regional a partir do fenômeno dos CHE's não é tarefa das mais fáceis. Os elementos foram analisados na forma de processos na busca de se explicar o movimento de uma forma-conteúdo específica, os condomínios horizontais exclusivos. A busca da resposta ao questionamento inicial desta empreitada sobre como os CHE's interferem na dinâmica socioespacial do Litoral Metropolitano de Aracaju tomou caminhos não pensados inicialmente. A complexidade e a multidimensionalidade do fenômeno ora iluminaram e ora obscureceram as explicações. A segregação refletida nos controles de acesso, na presença dos muros, na negação das áreas públicas da cidade e pela própria autosegregação de moradores e veranistas representa a força deste produto imobiliário no que se refere a feição espacial difusa que tem imprimido nas áreas onde ocorre sua espacialização.

Os CHE's, qualificados nesta pesquisa como formas de assentamento e de *habitat*, configuram-se como práticas de produção do espaço urbano – regional. Nesse sentido, a compreensão da dinâmica socioespacial remeteu tanto às formas específicas de sociabilidade urbana como à formas distintas de acesso à moradia e ao lazer, ou seja, relacionadas a territorialidade. Em consonância com as mudanças no uso do tempo e no espaço regional, os CHE's atendem às demandas solváveis de um público ávido por moradia exclusiva em ambientes igualmente exclusivos, pretensamente seguros e com culto ao ambiente limpo e sustentável. Vale ressaltar que os estoques de terra e as chamadas amenidades naturais de pouco ou nada serviriam sem a existência da acessibilidade e a venda da imagem de paraíso ambiental seguro, pela presença do muro e do controle de acesso. É nesse pano de fundo que se manifesta a fragmentação e a urbanização difusa provocada, em parte, pelos condomínios horizontais exclusivos.

A urbanização difusa não se apresenta como uma mancha de azeite típica da urbanização clássica e convencional que tende a se manifestar espacialmente em termos de continuidade geográfica. Os CHE's urbanizam o litoral de maneira diferenciada, com equipamentos socialmente diversos e territorialmente diferenciados em termos sociais. Em termos espaciais assiste-se a descontinuidade, ao agrupamento descontínuo e desvinculado geograficamente da malha urbana consolidada. A força (des)(re) articuladora deste fenômeno geográfico atua na urbanização difusa que se processa no espaço em questão desde o final do século XX e de forma mais intensa neste início do século XXI.

Novas materialidades urbanas são atraídas com a espacialização dos CHE's assim como os mesmos são atraídos por objetos urbanos instalados distantes da malha urbana consolidada. Os promotores imobiliários chamam a atenção para a tranquilidade, a segurança, e a distância dos problemas urbanos que seus empreendimentos oferecem, mas ao mesmo tempo reforçam a proximidade que estes se encontram do núcleo urbano consolidado, ou seja, de todos os serviços e atividades urbanas de que necessitam. O muro permite o isolamento e o distanciamento, mas as pontes, as rodovias e o automóvel são indispensáveis para a fluidez territorial que garante o sucesso dos CHE's.

Em termos estritamente territoriais os CHE's impõem um alto grau de densidade ocupacional e fluidez relacional intramuros e um grau igualmente elevado de rarefação extra muros. Entre espaços cheios e espaços vazios se reproduz a geograficidade do CHE. Cabe destacar que a densificação está impregnada de valor econômico e de significado social e sua forma e sua configuração geográficas expressam esse caleidoscópio de valores e significados.

A vida entre muros se torna cada vez mais comum para aqueles que dispõem do luxo do poder da escolha, predominantemente a classe média e média alta. Explicar as peculiaridades quanto a espacialidade e a temporalidade desta nova forma de habitat urbano tornou-se uma busca ao longo desta pesquisa. O movimento de produção do espaço residencial cria articulações complexas com mudanças não apenas na estrutura, mas também nas funções dessas áreas. Assiste-se assim uma hibridização desses espaços em que a primeira e a segunda residência, o público e o privado, o urbano e o rural, o velho e o novo se opõem e se complementam e redesenham a configuração territorial do LMA e também vão dar o tom da complexidade do fenômeno estudado. Apesar da escala da pesquisa apresentar-se como um espaço metropolitano, é preciso deixar claro que se trata de uma metrópole de pequeno porte ainda com características semelhantes, por exemplo, às cidades médias estudadas por Sposito e Goes (2013). Como as distâncias e as rupturas no espaço urbano são mais suaves, ou seja, como os condomínios não chegam a formar, ainda, ilhas totalmente desconectadas da malha urbana consolidada, a fragmentação da cidade e seu entorno torna-se relativamente menos incisiva.

Para compreender o comportamento do fenômeno dos CHE's no LMA fez-se o recorte temporal das últimas três décadas. Os CHE's se constituem um fato socioespacial no Litoral Metropolitano de Aracaju. Foi possível distinguir dois momentos do fenômeno: o primeiro iniciado na década de 1990 e o segundo no século XXI. A década de 1990 marca a produção dos primeiros empreendimentos nesse formato com a atuação principalmente de promotores imobiliários locais. Como forma, esta fase apresenta-se pelo condomínio de praia

e o conteúdo inicial de veraneio que teve como palco o espaço costeiro da Zona de Expansão de Aracaju. O segundo momento, iniciado na primeira década do século XXI e ainda em processo, constitui-se a consolidação desse tipo de moradia e dos condomínios de alto padrão. Promotores imobiliários de âmbito regional, nacional e internacional tem atuado em solo sergipano através da produção de megaempreendimentos residenciais com uma série de atividades de lazer com conteúdo de morar, veranejar e também de investimento. O fenômeno, neste segundo momento, toma a direção da zona rural de São Cristóvão e de forma mais contundente na zona costeira da Barra dos Coqueiros, nas proximidades da sede municipal.

Enquanto estratégia de produção do espaço urbano regional, as manifestações geográficas dos CHE's no Litoral Metropolitano de Aracaju são vividas e entendidas de diferentes modos pelos diversos atores locais. Para quem compra é um sonho que se realiza, uma conquista, um privilégio, mas também uma possibilidade de negócio. Para quem vende é uma estratégia imobiliária que se concretiza. Para o poder público, uma forma de arrecadação e também mais uma dificuldade que se coloca no ordenamento territorial, cada vez mais complexo e que convida a práticas democráticas de gestão.

A dinâmica do morar e do veranejar aproxima os espaços de vivência no Litoral Metropolitano. O intenso movimento permitido pela melhoria ou instalação de infraestruturas como a Ponte Construtor João Alves, a duplicação da BR101 e as Rodovias José Sarney e dos Náufragos constituíram-se em importantes eixos de adensamento e imprimiram uma maior fluidez e redefiniram a lógica do processo de especulação e a valorização de áreas com amenidades socialmente valorizadas. Os condomínios vão configurar-se como uma das feições da urbanização difusa, modelo de desenvolvimento e estruturação do LMA a partir do século XXI, principalmente.

Os desdobramentos da implantação dos condomínios horizontais exclusivos no Litoral Metropolitano, particularmente nos espaços periféricos dos municípios da Barra dos Coqueiros e São Cristóvão, estão ainda em processo de sedimentação, em parte porque alguns destes empreendimentos encontram-se na fase de implantação e ocupação, em parte porque mudanças nas práticas socioespaciais de seus moradores e veranistas, já anunciadas pelo marketing imobiliário de tais empreendimentos, não ocorrerão necessariamente tal como se planeja ou vislumbra. Tampouco, pode-se basear apenas nas assertivas dos EIA-RIMA dos condomínios que preveem os impactos a longo prazo dos mesmos. É necessário que a ocupação se consolide para assim se avaliar as transformações ocorridas no contexto urbano-regional sem deixar de atentar-se, claro, que o movimento é inerente a dinâmica de qualquer espaço.

A força que os CHE's tem demonstrado na transformação da configuração geográfica pré-existente de parte do município da Barra dos Coqueiros requer reflexões e, porque não, intervenções rápidas por parte daqueles a quem compete a garantia de um ordenamento territorial que atenda a todos. O domínio do muro, como pode-se constatar na representação cartográfica destes empreendimentos, tem sufocado grandes dimensões espaciais. Assiste-se o aparecimento de enclaves residenciais, destinados a um grupo alvo de melhor poder aquisitivo, que recortam o espaço, isolam-se e comprometem a acessibilidade e a articulação de diferentes espaços da cidade. Vislumbra-se, inclusive, a possibilidade do fechamento de uma extensa área, ao longo da Praia da Costa, sentido norte. Os vazios entre os condomínios, muito provavelmente serão preenchidos, num futuro bem próximo, por novos empreendimentos o que além do comprometimento da qualidade ambiental ainda acarretará repercussões diretamente na dinâmica socioespacial destes espaços. Este setor específico do município da Barra dos Coqueiros passa por um processo de enobrecimento e se distancia, cada vez mais, da realidade socioespacial do restante do município.

Os CHE's alteram o arranjo espacial a ponto de romper/desagregar com as velhas estruturas geográficas e produzir uma nova configuração territorial. Os CHE's tem atuado como uma força transformadora de reconfigurações geográficas anteriores no Litoral Metropolitano de Aracaju que tem tomado cada vez mais feições de uma urbanização difusa. Por outro lado, tem-se também uma inversão do sentido da cidade pelos CHE's. A negação da dimensão pública, da convivência entre os diferentes grupos sociais, o isolamento e o culto ao individual e o privado, fere o que se concebe como urbano. A coabitação, com sua força de uso comum do espaço, parece ser regulada pelo muro definindo territórios fora e dentro dos CHE's. A comunidade local, apesar de compartilhar do mesmo entorno que os condôminos, na maioria das vezes, não estabelece qualquer relação com estes. A segregação se faz não apenas fisicamente, pela presença do muro, mas socialmente também.

Adentrar nos condomínios, tarefa que não foi das mais fáceis, e abstrair a partir do olhar dos condôminos a dinâmica socioespacial deste novo *habitat* urbano auxiliou na compreensão das especificidades do fenômeno no LMA. A questão da violência e da insegurança urbana raramente foi levantada durante as entrevistas como sendo as motivadoras principais da aquisição de uma propriedade em um espaço residencial fechado. Mas sim as condições e o bom negócio que a posse possibilita, a localização e a proximidade da natureza, consequentemente uma maior qualidade de vida e tranquilidade, as opções de lazer e a infraestrutura ofertada, o desejo de segurança e isolamento também, enfim o atendimento a necessidade de autorrealização.

A convivência entre muros, entre moradores, veranistas e proprietários, principalmente quanto ao uso dos espaços e equipamentos coletivos, mostrou-se conflitante. A homogeneidade interna, em termos socioeconômicos, que se anuncia como um atrativo para a camada solvável da população, dota-se de uma complexidade reveladora do individualismo e do isolamentos que marcam a sociedade atual. Os problemas advindos do estabelecimento e do cumprimento de regras e normas comuns que são criadas em prol do coletivo nem sempre favorecem a harmonia. As dificuldades tornam-se ainda maiores quando as relações pensadas se referem entre os condôminos e o entorno, ou seja, entre os de dentro e os de fora dos muros. A diversidade, os espaços públicos, na maioria das vezes, são tratados com indiferença apesar dos casos isolados onde se observou uma tentativa de aproximação.

Nota-se uma grande satisfação daqueles que podem e optaram por estabelecer suas residências principais ou de veraneio ou simplesmente resolveram investir nesta forma de *habitat*. Mesmo as desvantagens que se apresentaram em relação as deficiências de infraestrutura e serviços do entorno, as distâncias em relação ao núcleo consolidado das cidades, as dificuldades de relacionamento entre vizinhos foram diminuídas quando comparadas as vantagens. A proximidade de vias expressas e a posse do automóvel ameniza grande parte delas.

A fragmentação e a integração acompanham a geograficidade dos CHE's no Litoral Metropolitano de Aracaju. No primeiro caso, trata-se da dimensão mais visível da problemática estrutural da questão fundiária que se agrava com a drenagem de renda para municípios periféricos. No segundo caso, a integração é tentada pela expansão do espaço privado polarizado por Aracaju. A urbanização conduzida pelo CHE potencializa os processos de integração territorial, de fragmentação espacial e as demandas estratégicas do mercado imobiliário.

Assim, os CHE's, seja na praia ou no campo, se consagram como uma opção de primeira ou segunda residência no Litoral Metropolitano de Aracaju. As relações mútuas, ou seja, entre os diferentes CHE's apresentados, definem um arranjo territorial complexo e variado e ao mesmo tempo são manifestações da urbanização difusa sobre o território. Já as relações de conexão, ou em outras palavras as relações entre o CHE, a malha urbana consolidada e o entorno imediato, se processam de forma contraditória, desigual e com resultados contrastantes.

Ao fim desta jornada a impressão é que restam mais questionamentos do que respostas. Refletir sobre para onde caminha o mundo urbano público urge com ainda mais força na atualidade. Assim, essa pesquisa abre novos questionamentos, portanto novas possibilidades de estudo acerca das inter-relações que se estabelecem entre os condomínios horizontais exclusivos e os contextos socioespaciais urbano - regionais.



## REFERÊNCIAS

- ABRAMOVAY, R. **Do setor ao território: funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo**. IPEA, Nº 702, 2000.
- ABREU, Maurício de Almeida. O estudo geográfico da cidade no Brasil: contribuição e avaliação. Contribuição à história do pensamento geográfico brasileiro. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Os caminhos da reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994. p. 199-321.
- ACOSTA, Jesús Ángel Enríquez. Ciudad de muros: socialización y tipología de las urbanizaciones cerradas en Tijuana. **Frontera Norte**, Vol.19, Num. 38, 2007. p. 127-156.
- ALENTEJANO, P. R. R. As relações campo-cidade no Brasil do século XXI. **Terra Livre**, São Paulo, v. 2, n. 21, p. 25-39, ano 18, jul./dez., 2003.
- AMBIENTEC, Consultoria Ambiental. **Estudo de impacto ambiental da Ponte sobre o Rio Sergipe**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), 2004.
- AMBRÓZIO, Júlio. Viagem, Turismo, Vilegiatura. **Revista GEOUSP, Espaço e Tempo**. São Paulo, nº 18, 2005. p. 105-113
- ARAÚJO, Rosana Rivas. **As relações entre as transformações econômicas e o ritmo da produção do espaço urbano. Estudo de caso: Aracaju**. Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2011.
- ARRAIS, Tadeu Alencar. **Morar na metrópole, viver na praia ou no campo: a segunda residência e o mercado imobiliário**. Goiânia: Editora UFG, 2013.
- ARRAIS, Tadeu Alencar. Integração do mercado imobiliário e segunda residência – Brasil metropolitano. **Revista Mercator**, v. 13, n. 1, p. 49-62, 2014.
- ASSIS, Lenilton Francisco de. Do território usado à multiterritorialidade: reflexões sobre o lazer e o turismo em segundas residências no nordeste brasileiro. **Revista GEOUSP- Espaço e Tempo**. São Paulo, nº 26, 2009. p. 45-58.
- ASSIS, Lenilton Francisco de. **Entre o turismo e o imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade**. Tese de Doutorado em Geografia. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2012.
- BACHELARD, Gaston. **A filosofia do não. O novo espírito científico. A poética do espaço**. Traduções de Joaquim José Moura *et al.* São Paulo: Abril Cultural, 1978 [1957].
- BARRAGÁN MUÑOZ, J. M. **Ordenación, planificación y gestión del espacio litoral**. Barcelona: Oikos-Tau, 1997.
- BARROS, Ingrid Marise Batista. **Caracterização dos condomínios horizontais fechados de classe média sob a ótica do transporte: um estudo de caso no Distrito Federal**. Dissertação de mestrado- Universidade de Brasília. Faculdade de tecnologia, 2012. 119p.
- BAUMAN, Z. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.
- BEAUJEAU – GARNIER, Jaqueline. **Geografia urbana**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, Tradução de Raquel Soeiro de Brito, 1997.

BITENCOURT, D. V. **Potencialidades e estratégias sustentáveis para o aproveitamento de rejeitos de coco**. Dissertação de Mestrado. São Cristóvão: UFS, 2008.

BLAKELY, Edward J. SNYDER, Mary G. **Fortress America: gated communities in the United States**, Washington e Cambridge: Brookings Institution. Preso e Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

BOHRER, Clarissa Cortes Fernandes; CABISTANI, Luiz Homero. Delimitação do conceito de moradia: o atendimento aos desígnios do “mínimo existencial” e a questão dos custos de produção habitacional em Porto Alegre. **Revista da Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre**, nº 21, 2007.

BORSODORF, Axel. Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. **Scripta Nova**. Universidade de Barcelona Vol. VII. N. 146(122), 2003.

BRASIL, **Lei Nº 4.591**, Lei de Condomínio, de 16 de novembro de 1964.

BRASIL, **Lei Nº 4.380**, Sistema Financeiro de Habitação, de 21 de agosto de 1964.

BRASIL, **Lei Nº 4.864**, Lei da Construção Civil, de 29 de novembro de 1965.

BRASIL, **Lei Nº 5.172**, Código Tributário Nacional, de 25 de outubro de 1966.

BRASIL, **Lei Nº 6.766**, Lei do Parcelamento do solo urbano, de 19 de dezembro de 1979.

BRASIL, **Lei Nº 7.661**, Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, de 16 de maio de 1988.

BRASIL, **Lei Nº 9.785**, Alterações da Lei Nº 6.766/79, de 29 de janeiro de 1999.

BRASIL, **Lei Nº 10.257**, Estatuto da Cidade, de 10 de julho de 2001.

BRASIL, **Lei Nº 10.406**, Novo Código Civil, de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL, **Lei Nº 13.089**, Estatuto da Metrópole, de 12 de Janeiro de 2015.

BRITO, Johnatan Rafael Santa; *et al.* Dinâmica econômica e populacional: uma análise das regiões metropolitanas de Maceió, Natal e Aracaju entre os anos de 2003 a 2007. **Anais**. I seminário de desenvolvimento regional, estado e sociedade. Rio de Janeiro – RJ, 2012.

BRUNN, S. D.; FRANTZ K. Introdução. **Revista Geojournal**, 2006 (66). p. 1-3.

CABRAL, Mário Araújo de. **Roteiro de Aracaju**: guia sentimental da cidade. Aracaju: Regina, 1948.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS, José Aloísio. As contribuições da melhoria e as obras de urbanismo em Aracaju. **Revista de Aracaju** (3), 1949. p. 123-143

CAMPOS, Antônio Carlos. A construção da cidade segregada: o papel do Estado na urbanização de Aracaju. In: ARAÚJO, H. M. de. **O ambiente urbano**: visões geográficas de Aracaju. São Cristóvão: EDUFS, 2006. pp. 222-245.

CARDOSO, Amâncio. A Cidade de Palha: Aracaju, 1855-1895. **Revista de Aracaju/Prefeitura Municipal de Aracaju**. FUNCAJU. n.10, 2003. p. 111- 115.

CARDOSO, Amâncio. Bairro 13 de julho: uma História. **Jornal da Cidade**. Aracaju, 17 de março de 2006, nº 10. 113. P. 10. (Caderno Aracaju 151 anos).

CARDOSO, Amâncio e ALVES, Francisco José. Memorial da Atalaia. **Jornal da Cidade**. Aracaju, 17 de janeiro de 2014. P. B-6, (Caderno Cidades, Opinião).

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A prática espacial urbana como segregação e o “direito a cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, P. de A., CORRÊA, R. L. e PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, J. B de. *et al.* **Panorama da geografia brasileira 2**. São Paulo: ANPEGE/ Annablume, 2006. p. 47-56.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004. p. 117-128.

CLAVAL, Paul. **Terra dos homens: a geografia**. São Paulo: Contexto, 2010.

CHOU, José Walter Teles. Aracaju: imagem, memória e apropriação. In FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, V. L. A. **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. p. 207-222.

CONSENTRE, Consultoria Ambiental. **Estudo de impacto ambiental do Empreendimento Alphaville Barra dos Coqueiros**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), [2011?a].

CONSENTRE, Consultoria Ambiental. **Estudo de impacto ambiental do Empreendimento Condomínio Brisa de Atalaia**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), [2011?b].

CONSENTRE, Consultoria Ambiental. **Estudo de impacto ambiental do Empreendimento Maikai Residencial Resort**. Aracaju: Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA), [2011?c].

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço metropolitano e sua dinâmica. **Anuário do Instituto de Geociências**, UFRJ, 17, p. 24-29, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. de A., CORRÊA, R. L. e PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

COY, Martin. Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience. **Geojournal**, 2006 (66). p. 121-132.

CRESTANI, A.M.Z. **Revelando lugares e territórios urbanos: espacialidades urbanas e suas sobreposições na cidade contemporânea**. Curitiba: Appris, 2014.

DAMATTA, Roberto. **A casa & a rua: Espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil**. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

DANTAS, Aldo. **Pierre Monbeig**: um marco na geografia brasileira. Porto Alegre: Sulina, 2005.

DANTAS, Eustáquio Wanderley Correia. **Maritimidade nos trópicos**: por uma geografia do litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2010.

DANTAS, Eustáquio Wanderley Corrêa; FERREIRA, A. L.; CLEMENTINO, M. do L. M. (Org.) **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

DINIZ, Dora Neuza Leal. O processo de verticalização de Aracaju. In FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, V. L. A. **Aracaju**: 150 anos de vida urbana. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. p. 109-131.

DINIZ, Dora Neuza Leal. **Aracaju**: A Construção da Imagem da Cidade. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

DINIZ, José A. F. **O subsistema urbano-regional de Aracaju**. Recife, SUDENE, 1987.

DINIZ, José Alexandre Felizola. **Aracaju**: síntese de sua geografia urbana. Gráfica J. Andrade, Aracaju, 1963.

FEITOSA, Cid Olival. Reflexões acerca do urbano em Sergipe. **Revista Econômica do Nordeste**, Fortaleza, v. 37, n. 3, p. 339-355, 2006.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio básico da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1988.

FERREIRA, C. N. R. **Entre muros**: os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. João Pessoa, 2012.

FERREIRA, Lúcia Angela e SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A Estruturação do turismo e do imobiliário nas metrópoles nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes. In: DANTAS, Eustáquio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. (Orgs.) **Turismo e imobiliário nas metrópoles**, 2010. p. 131-169.

FONSECA, V.; VILAR, J. W. C.; SANTOS, M. A. N. Reestruturação territorial do litoral de Sergipe. In: VILAR, J. W. C.; ARAÚJO, H. M. de (Org.). **Território, meio ambiente e turismo no Litoral Sergipano**. São Cristóvão: Editora UFS, 2010, p. 40-61.

FONTES, José Silvério Leite. Aracaju e a cidade cristã. **Revista de Aracaju** – PMA. Ano VI Nº 06, 1957.

FONTES, Aracy Losano. O quaternário costeiro e o município de Aracaju (SE). **II Congresso sobre Planejamento e Gestão das Zonas Costeiras dos países de Expressão Portuguesa**. Recife, 2003.

FORTES, José Bonifácio. **Evolução da paisagem humana da cidade do Aracaju**. Aracaju: Regina, 1955.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves. **A Cultura do coco-da-baia e as transformações no Litoral Sergipano**. Dissertação de Mestrado em Geografia. Núcleo de Pós Graduação em Geografia. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe, 1988.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. **Aracaju**: Estado e Metropolização. São Cristóvão: UFS, 1999.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. O direito à cidade de Aracaju. In FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. p. 95-108.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. Condomínios horizontais na zona urbana de Aracaju: uma nova modalidade de segregação. In FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, V. L. A. **Aracaju: 150 anos de vida urbana**. Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. p. 207-222.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves e REZENDE, Vera França. Conflitos ambientais e ocupação da Zona de Expansão Urbana de Aracaju. Distanciamento de uma prática sustentável. **V Encontro Nacional das Águas da ANPPAS**. Florianópolis, 2010.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves e REZENDE, Vera França. A zona de expansão urbana de Aracaju: dispersão urbana e condomínios fechados. **SIMPURB**. Belo Horizonte, 2011.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas**. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal Fluminense, 2011.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves e REZENDE, Vera França. Urbanização dispersa na Zona de Expansão Urbana de Aracaju/ SE: materialização dos conflitos socioambientais. **Revista VITAS**, n. 3, 2012.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves & SEPLOG (Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão). **Zona de Expansão Urbana**. In: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju - Diagnóstico Municipal, 2015.

FREYRE, Gilberto. **Oh de casa!** Em torno da casa brasileira e de sua projeção sobre um tipo nacional de homem. Recife: Instituto Joaquim Nabuco de Pesquisas Sociais, 1979.

FREYRE, Gilberto. **Sobrados e mucambos: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro. Livraria José Olympio Editora, 1977.

GOMÉZ CONTRERAS, Luz Mery. La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. **Perspectiva Geográfica**. Vol. 15, 2010. p. 113-124.

GRAFMEYER Yves. **Sociologia Urbana**. Lisboa. Publicações Europa- América, Lda, 1994.

GUIMARÃES, Hilário Espírito Santo. “Condomínios” atípicos. A privatização e a feudalização dos espaços públicos. **Conteúdo Jurídico**, Brasília. DF: 14 de mar. 2011. Disponível em: <[HTTP://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.31503](http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.31503)>. Acesso em: 24 de junho de 2013.

HAESBAERT, Rogério. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” às multiterritorialidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HAESBAERT, Rogério. **Territórios alternativos**. São Paulo: Contexto, 2006.

HAESBAERT, Rogério. **Regional-global: Dilemas da região e da regionalização na Geografia contemporânea**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

HAESBAERT, Rogério. **Viver no limite: território e multi/transterritorialidade em tempos de in-segurança e contenção**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

HALL, C. Michael; MULLER, Dieter K. **Tourism, mobility and second home: between elite landscape and common ground**. Clevedon, Channel View, 2004.

IBGE. Guia do censo 2010 para jornalistas. Coordenação de comunicação social. [www.ibge.gov.br/home/presidencia/.../pdf/Guia\\_do\\_censo2010.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/.../pdf/Guia_do_censo2010.pdf). Acesso em 23/06/2015.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOSCHKA, Michael. El modelo de ciudad latinoamericana. Privatización y fragmentación del espacio urbano de Buenos Aires: el caso Nordelta. **Nuevas formas y nuevos contenidos**, 2004. p. 80-117.

JESUS, Ana Paula dos Santos de. **Cidades dentro da cidade**: muros, segregação e diferentes imaginários formulados na Barra dos Coqueiros/SE. Trabalho de Conclusão de Curso. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Sergipe. Laranjeiras/ SE, 2015.

LANDMAN, Karina. Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood encluseres. **Geojournal**, 2006 (66). p. 133-146.

LEITÃO, Lúcia. “Quando um muro separa e nenhuma ponte une”, **Cadernos Metr  pole**: desigualdade e governança, n   13, 2005. p. 229-254.

LEITÃO, Lúcia. **Quando o ambiente    hostil** – uma leitura urbanística da violência    luz de Sobrados e Mucambos e outros ensaios gilbertianos. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2009 – Síntese do livro disponível em [http://www.observatoriodorecife.org.br/site/wp-content/uploads/artigo\\_ambiente-hostil\\_lucia-leitao.pdf](http://www.observatoriodorecife.org.br/site/wp-content/uploads/artigo_ambiente-hostil_lucia-leitao.pdf). Acesso em 19/11/2013

LENCIONE, S. Da cidade e sua região    cidade-região. In: SILVA, José *et al.* (Orgs.) **Panorama da geografia brasileira**. São Paulo: Annablume/AGB, 2005.

LIMONAD, Ester. No todo acaba en Los Angeles    un nuevo paradigma: entre la urbanización concentrada y dispersa? **Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**, Universidad de Barcelona, v.XII, n   734, 10 de julio de 2007. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/b3w-734.htm>

LIMONAD, Ester. Urbaniza  o dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Forma  o**, n   14, vol. 1, p. 31-45, 2010.

LÓPEZ COL  S, Julián. **La residencia secundaria en España**: estudio territorial de uso y tenencia. Tese de Doutorado em Geografia. Barcelona: Universitat Aut  noma de Barcelona, 2003.

LOUREIRO, K  tia Afonso. **A trajetória urbana de Aracaju**, em tempo de interferir. Aracaju: INEP, 1983

MACHADO, Ewerton Vieira. **Aracaju**: paisagens e fetiches, abordagens acerca do processo de seu crescimento urbano recente. Disserta  o de Mestrado: Santa Catarina, 1989.

MACHADO, Anselmo Belém. **Grande Aracaju**: processos de uma metropoliza  o emergente. Aracaju. Disserta  o de Mestrado em Geografia. Universidade Federal de Sergipe, 1990.

MACHADO, Anselmo Belém. O Plano Diretor de Aracaju e suas contradi  es: uma análise preliminar. **Revista do Departamento de Geografia** – USP, Volume 24, p. 169-184, 2012.

MARICATO, Erm  nia. O n   da terra. **Revista Cidadania & Meio Ambiente**. 2008. Disponível em: [www.ecodebates.com.br/2008/07/14/o-no-da-terra-artigo-de-erminia-maricato](http://www.ecodebates.com.br/2008/07/14/o-no-da-terra-artigo-de-erminia-maricato). Acesso em 24/01/2014.

- MARRA, N. C.; GONÇALVES, Raquel Garcia. **A privatização do planejamento urbano pelos condomínios horizontais: um desafio em expansão.** In: Conferência da Desenvolvimento IPEA, 2011, Brasília. Conferência da Desenvolvimento, IPEA, 2011.
- MASLOW, Abraham. Uma teoria da motivação humana. In: BALCÃO, Y; CORDEIRO, L. L. (Org.). **O comportamento humano na empresa.** Rio de Janeiro: FGV, 1975. p. 337-366.
- MEDEIROS, C. R. de O.; VALADÃO JÚNIOR, V. M; FERREIRA, A. P. Condomínios horizontais fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração – FACEF** – Vol. 11 – Edição 12, 2008, p.1-21
- MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia.** v. 2, n. 1, 2012. p. 81-105.
- MELGAÇO, Lucas. **Securização urbana: da psicosfera do medo a tecnosfera da segurança.** Tese de Doutorado em Geografia. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2010.
- MELINS, Murillo. **Aracaju romântica que vi e vivi: anos 40 e 50.** Aracaju: UNIT, 2007 [1999]
- MENEZES, Rodrigo da Silva. **Dinâmica ambiental e derivações antropogênicas na Planície Costeira entre as desembocaduras dos rios Sergipe e Vaza-Barris.** Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente. São Cristóvão: UFS, 2013.
- MINISTÉRIO DA CIDADES/CONFEA. **Plano Diretor Participativo** – Guia para elaboração pelos municípios e cidadãos, Brasília, 2004.
- MONBEIG, Pierre. **Ensaio da geografia humana brasileira.** São Paulo: Livraria Martins, 1940.
- MONTE-MOR, Roberto Luís. A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil contemporâneo. In: DINIZ, C. Campolina e LEMOS, M. Borges. **Economia e território.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005. p. 429-446
- MONTE-MOR, Roberto. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. In: SANTOS, Milton *et al.* **Território: globalização e fragmentação.** Editora Hucitec: São Paulo, 1994. p. 169-181
- MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro.** Ed. Annablume, São Paulo, 2007.
- MOREIRA, Ruy. **Pensar e ser em geografia: ensaios de história, epistemologia e ontologia do espaço geográfico.** São Paulo: Contexto, 2008.
- NERI, Ana Lucy Cantanhede. **Vazios urbanos e sustentabilidade urbanística do município de Aracaju - SE.** Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente. São Cristóvão, UFS, 2011.
- NOGUEIRA, Adriana Dantas. **Análise sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju (1855 a 2003).** Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Bahia, 2004.
- NOGUEIRA, Adriana Dantas. Abordagem sintático-espacial das transformações urbanas de Aracaju de 1995-2003. In: FALCÓN, M. L. de O.; FRANÇA, V. L. A. **Aracaju: 150 anos de vida urbana.** Aracaju: PMA/SEPLAN, 2005. p. 15-40.



NOGUEIRA, Adriana Dantas. **Patrimônio arquitetônico e história urbana**: Ensaio sobre o patrimônio arquitetônico de Sergipe e sobre a estrutura sócio-espacial de Aracaju. São Cristóvão: UFS, 2006.

OLIVEIRA, Luana Santos. **A evolução da paisagem costeira da Zona de Expansão de Aracaju/SE**. Dissertação de Mestrado. São Cristóvão/UFS, 2012.

OLIVEIRA JR, Hélio Rodrigues de. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo: EDUC, 20(2), 2008. p. 221-239.

O'NEILL, Maria Mônica Vieira Caetano. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 48(1), p. 63-81, 1986.

PEREIRA, Alexandre Queiroz. Por uma teoria da condição urbana da vilegiatura (marítima). **Seminário Nacional Governança urbana e desenvolvimento metropolitano**. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010.

PEREIRA, Ricardo de Castro Rebelo Garcia. **Gênese e análise morfológica de condomínios fechados**: O caso do Concelho de Cascais. Dissertação de Mestrado. Instituto Superior Técnico: Universidade Técnica de Lisboa, 2010.

PORTO, Fernando Figueiredo. Os planos de urbanismo e sua aplicação as cidades sergipanas. **Revista de Aracaju**. Nº 01. pp. 111-127, 1943.

PORTO, Fernando. **A Cidade do Aracaju 1855 –1865**. 2ª ed. Aracaju: Fundesc, 1991[1945].

PORTO, Fernando. **Alguns nomes antigos do Aracaju**. Aracaju: J. Andrade Ltda., 2003.

PRECEDO LEDO, Andrés. **Nuevas realidades territoriales para el siglo XXI**: desarrollo local, identidad territorial e ciudad difusa. Madrid: Editorial Síntesis, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju**: Lei Complementar Nº 042 de 06 de outubro de 2000.

RABELO, J. N. **Sociabilidades e enobrecimento**: o bairro Treze de Julho em Aracaju. Dissertação de Mestrado em Sociologia. São Cristóvão: Universidade Federal de Sergipe (UFS), 2009.

RAPOSO, Rita. **Novas paisagens**: a produção social de condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa, Tese de Doutorado, Lisboa, ISEG-UTL, 2002.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, vol. XLIII (1º), 2008. p. 109-131.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Caderno Metrôpole**, São Paulo, v 14, nº 27, 2012. p. 171-196.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas do tecido urbano**. São Paulo: Via das artes, 2006.

RIBEIRO, Neuza Maria de Góis. **Transformações do espaço urbano**: o caso de Aracaju. Recife: FUNDAJ, Massangana, 1989.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. de A., CORRÊA, R. L.

e PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 147-168.

RYKWERT, Joseph. **A casa de Adão no Paraíso**. São Paulo: Perspectiva, 2003.

RUA, João. Urbanidades no rural: o devir de novas territorialidades. **Campo – Território: Revista de Geografia Agrária**, Uberlândia, v. 1, n. 1, p. 82-106, 2006.

RUFINO, Maria Beatriz. O imobiliário como frente de expansão da metrópole: contradições na produção do espaço Porto das Dunas. **EURE**, vol. 41, nº 124, pp. 69-90, 2015.

SANTANA FILHO, Laércio Souza, **A outra face da produção do espaço em Aracaju/SE**: o desenvolvimento de agricultura urbana, seus impasses e contradições. Dissertação de Mestrado em Geografia. NPGeo/UFS, 2010.

SANTOS, Max Alberto do Nascimento. **A ponte sobre o rio Sergipe**: metamorfose paisagística, territoriais e sociogeográficas no município de Barra dos Coqueiros/SE. Dissertação de Mestrado em Geografia. NPGeo. UFS, 2008.

SANTOS, Priscila Pereira. **Entre a casa de praia e o imobiliário-turístico**: a segunda residência no Litoral Sergipano. Dissertação de Mestrado em Geografia. Universidade Federal de Sergipe, 2015.

SANTOS, P. P.; VILAR, J. W. C. Os conflitos ambientais da implantação do imobiliário turístico no litoral de Sergipe (Brasil). **Anais do CLAG**, Fortaleza, 2015.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? **Revista de Administração Municipal**, Rio de Janeiro, IBAM, v. 28, nº 160, 1981. p. 6-29.

SANTOS, Diego Fiel; FERNANDES, Antônio Sérgio Araújo; TEIXEIRA, Marco Antônio Carvalho. As regiões metropolitanas e o problema institucional de cooperação: a trajetória das regiões metropolitanas de Natal e Aracaju. **Cadernos. EBAPE. BR**. Vol. 11. N 03. Rio de Janeiro. Set/Nov, 2013.

SANTOS, Milton. **Território, globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1998.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. **O Brasil**: território e sociedade no início do século XXI. 6ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2004.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Edusp, 2008a.

SANTOS, Milton. **Metamorfose do espaço habitado**. São Paulo: Edusp, 2008b.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Edusp, 2008c.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2012.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento Fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2012.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A muralha que cerca o mar:** uma modalidade de uso do solo urbano. Dissertação de Mestrado em Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1979.

SEPLOG (Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão). **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju** - Diagnóstico Municipal, 2015.

SERGIPE. Secretaria de Estado de Economia e de Finanças. **Grande Aracaju, Ano 2000:** Plano de Desenvolvimento Urbano Regional, Escritório Jaime Lerner. Aracaju/SE, junho de 1990.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea.** São Paulo: Contexto, 2007.

SILVA, Inaê Elias Magno da. A bordo da nau do tempo: uma viagem pela história de Aracaju. **Revista de Aracaju.** Prefeitura Municipal de Aracaju, Aracaju-Sergipe, v. 1, n. 9, p. 127-141, 2002.

SILVA, Rooseman de Oliveira. **Formas de uso e apropriação do espaço urbano coletivo. O caso do Bairro Jardins em Aracaju/SE.** Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento Urbano. MDU/UFPE. Recife, 2003.

SILVA, Alexandro Ferreira Cardoso da. Investimentos estrangeiros no nordeste e o imobiliário-turístico. In: DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. (Orgs.) **Turismo e imobiliário nas metrópoles**, 2010. p. 131-169.

SILVA, Bruno Mattos e. Legalidade ou ilegalidade dos loteamentos ou condomínios fechados. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 13, nº 1881, 25 ago. 2008. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/11636> Acesso em 16/11/13.

SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e. *et al.* Globalização, turismo e residências secundárias: o exemplo de Salvador – Bahia e de sua região de influência. **Observatório de Inovação do Turismo – Revista Acadêmica.** Volume IV, nº 3, 2009.p. 1-15.

SOUZA, Washington Peluso Albino de. O Estatuto da Cidade e o planejamento. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.** pp. 343-361, 2005. Disponível em <http://www.polos.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/viewFile/1325/1257>, Acesso em 17/01/2016.

SOUZA, Alessandra Magda dos Santos; SANTOS, Priscila Pereira e VILAR, José Wellington Carvalho. A Zona de Expansão de Aracaju: entre conflitos rurais e urbanos. In: VILAR, José Wellington Carvalho; VIEIRA, Lício Valério Lima. **Conflitos ambientais em Sergipe.** Aracaju: EDIFS, 2014. p. 135-161.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole:** O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio metropolitano:** um estudo sobre a problemática sócio-espacial das metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. 2000.

SOUZA, Samira Fagundes de; FONTES, Danielle Barreto D'Ávila; GRAÇA, Rogério Freire. **Casa de Fundição:** do palacete dos Rollemberg à nova sede da OAB (SE). 2010. Disponível em: <[http://www.unit.br/Publica/20102/hs\\_casa\\_de\\_fundicao.pdf](http://www.unit.br/Publica/20102/hs_casa_de_fundicao.pdf)>. Acesso em: 06 mar. 2012.

SOUZA, Barbara Cecília Machado Fontes de. **Desenvolvimento regional e gestão metropolitana**: reflexões a partir da política habitacional na Região Metropolitana de Aracaju. Dissertação de Mestrado em Economia. São Cristóvão. UFS, 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**. Vol. VII. Num. 146(045), 2003. p. 1-17.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. de A., CORRÊA, R. L. e PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

TULIK, Olga. **Turismo e meio de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.

VALLE, Leonardo Dalla. Mobilidade: a cidade parou. **Revista Caros Amigos** – Edição especial: Desafios Urbanos. São Paulo: Editora Casa Amarela, setembro 2012. p. 14-15.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, P. de A., CORRÊA, R. L. e PINTAUDI, S. M. (orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17-38.

VILAR, José Wellington C. La Expansion del área de consumo: la vieja y la nueva centralidad intraurbana de Aracaju (Brasil). **Tese de doutoramento** Universidad de Granada (Facultad de Filosofía y Letras - Departamento de Geografía Humana), Granada, Espanha, 2000.

VILAR, José Wellington C. Os espaços diferenciados da cidade de Aracaju: uma proposta de classificação. **Revista de Aracaju**. Prefeitura Municipal de Aracaju, Aracaju-Sergipe, v. 1, n.9, , 2002. p. 87- 99.

VILAR, José Wellington C. **Alguns mitos sobre Aracaju**. In: Jornal da Cidade, Caderno Especial Aracaju 149 anos, 17/03/2004, p. 17.

VILAR, José Wellington C. Evolução da paisagem urbana do centro de Aracaju. In: ARAÚJO, H. M. de; VILAR, J. W. C. (org.), *et al.* **O ambiente urbano**: visões geográficas de Aracaju. São Cristóvão: EDUFS, 2006. p. 45-68.

VILAR, José Wellington C. Problemas socioambientais da periferia de Aracaju. In: ARAÚJO, H. M. de; VILAR, J. W. C. (org.), *et al.* **O ambiente urbano**: visões geográficas de Aracaju. São Cristóvão: EDUFS, 2006. pp. 89-113.

VILAR, J. W. C. O GERCO em Sergipe: Uma avaliação. **Anais XII Simpósio Brasileiro de Geografia Física Aplicada (SBGFA)**, Natal, 2007.

VILAR, José Wellington Carvalho. A Zona de Expansão de Aracaju: contribuição ao estudo da urbanização litorânea de Sergipe. In: ARAÚJO, Hélio Mário; VILAR, José Wellington Carvalho (Orgs.). **Território, meio ambiente e turismo no Litoral Sergipano**. São Cristóvão: Editora UFS, 2010. p. 62-80.

VILAR, J. W. C.; ARAÚJO, H. M. de. Iniciativas de ordenamento territorial no litoral sul de Sergipe. In: VILAR, J. W. C.; ARAÚJO, H. M. de (Org.). **Território, meio ambiente e turismo no Litoral Sergipano**. São Cristóvão: Editora UFS, 2010, p. 21-39.

VILAR, J. W. C.; SANTOS, M. A. N. As áreas litorâneas de Sergipe (Brasil): da análise geográfica a gestão integrada do território. **Revista Geográfica de América Central**. Número especial EGAL, 2011. Costa Rica II Semestre, 2011. p. 01-19.

VILAR, J. W. C.; *et al.* **Atlas digital do Litoral Sergipano**: contribuição ao planejamento ambiental e gerenciamento costeiro. In: Pesquisa em Políticas Públicas no Estado de Sergipe. São Cristóvão: EDUFS. 2016, p. 297-311.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo. Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo. Studio Nobel, 2012.

VITTE, Claudete de C. S. Planejamento urbano, sustentabilidade urbana e qualidade de vida: considerações sobre o significado de cidade e de cidadania no início do século XXI. In: KEINERT, T. e KARRUZ, A. P. (Orgs.). **Qualidade de vida**: observatórios, experiências e metodologias, São Paulo: Ed. Annablume/FAPESP, 2002. p. 21-38.

VITTE, C. de C. S. A qualidade de vida urbana e sua dimensão subjetiva: uma contribuição ao debate sobre políticas públicas e sobre a cidade. In: VITTE, C. de C.S., KEINERT, T. M.M. **Qualidade de vida, planejamento e gestão urbana**: discussões teórico-metodológicas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009. p. 89-109.

WANDERLEY, Lilian; WANDERLEY, Moacyr de Lins. Diretrizes urbano-ambientais para o futuro sistema de macrodrenagem da Zona de Expansão, capital do Estado de Sergipe. In: Congresso sobre planejamento e gestão na zona costeira dos países de expressão portuguesa, 2, 2003, Recife, **Anais...** Recife: ABEQUA, 2003.

WANDERVAL, Bispo. **Projeto de Lei** Nº 3.057/00. Brasília, DF. 2000. Disponível em: [HTTP://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf](http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf). Acesso em 16/02/2012.

YÁZIGI, Eduardo. Sobre o confinamento territorial do turismo: uma discussão sobre a liberdade. **Revista do Departamento de Geografia** - USP, São Paulo, n. 13, 1999. p. 37-47.

## APÊNDICE 01



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE - UFS**  
**PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA - POSGRAP**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGE**

**DINÂMICA SOCIOESPACIAL E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS**  
**NO LITORAL METROPOLITANO DE ARACAJU (SE)**

**Discente:** Alessandra Magda dos Santos de Souza  
**Orientador:** Prof. Dr. José Wellington Carvalho Vilar

**EXPRESSÃO ESPACIAL: OBSERVAÇÃO SISTEMÁTICA**

**CONDOMÍNIO:**

Distância do núcleo consolidado:

1- Chegada ao Condomínio:

Portaria e acesso (dificuldades, burocracias, identificação)

---



---

2- Infraestrutura do entorno

Vias ( ) calçadas ( ) sem calçamento

Iluminação ( ) sim ( ) não

Saneamento ( ) sim ( ) não

Arborização ( ) sim ( ) não

Coleta de Lixo ( ) sim ( ) não

---



---

3- Disponibilidade de serviços e equipamentos

( ) Escola ( ) Padaria ( ) Supermercados ( ) Mercarias

( ) Academias ( ) Posto de saúde ( ) Praças

( ) Pontos de ônibus

---



---

4- Forma do Condomínio:

Porte ( ) pequeno ( ) médio ( ) grande

Sistema de segurança:

( ) grades ( ) muros ( ) cerca elétrica ( ) câmeras ( ) segurança privada

Equipamentos

( ) clube ( ) praça ( ) academia ( ) comércio ( ) outros

---

---

5- Residência:

Padrão da estrutura e decoração da casa, existência de benfeitorias particulares: piscina, parque, quadras; presença de equipamentos de segurança particular do entrevistado.

---

---



## APÊNDICE 02



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE - UFS**  
**PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA - POSGRAP**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGE**

**DINÂMICA SOCIOESPACIAL E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EXCLUSIVOS  
 NO LITORAL METROPOLITANO DE ARACAJU (SE)**

**Discente:** Alessandra Magda dos Santos de Souza  
**Orientador:** Prof. Dr. José Wellington Carvalho Vilar

**Pesquisa de Campo**  
**Roteiro de entrevistas – moradores e veranistas**

### **1. Perfil do morador e ou veranista**

1.1 Estado civil

Naturalidade

1.2 Profissão:

Aposentado ( ) sim ( ) não

1.3 Se morador: Número de residentes: crianças ( ), adultos( ) e idosos( )/ Idades \_\_\_\_\_

Se veranista: Número de frequentadores de maior assiduidade ( ) Idades \_\_\_\_\_

1.4 Renda familiar aproximada em salários mínimos:( ) até 10 ( ) entre 10 e 20 ( ) mais que 20

1.5 Tempo de moradia ou de uso do domicílio \_\_\_\_\_

1.6 Local e tipo de moradia anterior para morador \_\_\_\_\_

Local e tipo de moradia atual para veranista \_\_\_\_\_

### **2. A vivência entre muros**

2.1. Por que a decisão de uma propriedade para moradia ou veraneio em um condomínio fechado?

( ) **Desejo de Segurança**

( ) **Identidade social ou cultural com outros moradores**

A decisão de morar em um condomínio fechado tem relação com sua identidade social ou cultural com os outros moradores

( ) **Condições para aquisição da propriedade**

As condições para adquirir o imóvel foram um dos fatores que influenciaram a escolha pela moradia nesse condomínio?

( ) **Bom negócio**

Tem informações sobre a valorização do imóvel?

Se fosse adquirir atualmente este imóvel, teria condições econômicas para isso?

( ) **Localização (paraíso/sonho)**

A proximidade a paisagens cênicas (mata e a praia) influenciaram na escolha?

A distância do núcleo urbano consolidado

( ) **Outros motivos (opção de lazer , tranquilidade, qualidade de vida)**

---



---

2.2 Você conhece seus vizinhos? Costuma realizar atividades conjuntas com eles?

Seus filhos mantem relações com os filhos da vizinhança?

2.3 O que pode nos dizer sobre as regras desse condomínio? Frequenta as assembleias?

Há problemas com o cumprimento de algumas regras? E quanto as restrições para construção das casas?

---



---



---

2.4. Vocês costumam utilizar os espaços e equipamentos coletivos do condomínio? Existem problemas, conflitos no uso desses equipamentos? (Se morador - incomoda o uso feito pelos veranistas dos espaços coletivos?)

---



---



---

2.5 Dentro do condomínio você se sente mais seguro? Se sente isolado da cidade por residir ou veraneiar em um espaço exclusivo e restrito?

---



---

2.6 O muro do condomínio para você tem qual significado (segurança, isolamento, status, tranquilidade, outro)

---



---

### 3. Práticas espaciais

3.1 Sobre a rotina da sua família

*Se veranista:*

Qual a frequência com que utilizam a propriedade?

---

Qual a distância da sua residência para a propriedade de veraneio? É oneroso?

---

Costumam alugar a propriedade ou emprestá-la para amigos ou familiares?

---

*Se morador:*

O que mudou, ou se foi preciso fazer adaptações, na rotina, quando mudaram para esse condomínio? Existe uma dependência do automóvel?

---

---

---

Há empregados no condomínio e na sua residência? Em qual bairro eles moram?

---

---

3.2 Costumam sair do condomínio a pé para caminhar ou utilizar algum espaço público (praia, praça) no entorno ou utilizar de algum serviço ou se direcionar a algum comércio local?

---

---

3.4 Se veranista: Existem planos para num futuro esta propriedade vir a se tornar a sua residência principal? Porque?

---

---

3.4 Você está satisfeito com a escolha de sua propriedade em um condomínio fechado?  
Destacar as vantagens e desvantagens

---

---

---